

2018

IN RETAIL WE TRUST

RETAIL ESTATES



1998



8102

1998. RETAIL ESTATES NEEMT EEN BESCHIEDEN START OP DE BEURS TE BRUSSEL MET EEN MARKTKAPITALISATIE VAN 28,4 MIO EUR EN EEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN 39 MIO EUR BAANWINKELS.

HET SEGMENT IS NOG ONGEKEND EN DUS ONBEMIND.

RETAIL ESTATES CHARMEERT EEN BREDE GROEP PARTICULIERE BELEGGER. ER IS EEN BUDGET VOOR ÉÉN VOLTijdSE MEDEWERKER.

2018. RETAIL ESTATES STAAT 20 JAAR OP DE BEURS TE BRUSSEL EN BEKOMT EEN TWEEDE NOTERING OP DE BEURS TE AMSTERDAM.

NA DE SUCCESVOLLE KAPITAALVERHOOGING OVERSCHRIJDT DE MARKTKAPITALISATIE 800 MIO EUR MET EEN VASTGOEDPORTEFEUILLE DIE 1400 MIO EUR BENADERT.

DE THUISMARKT IS UITGEBREID TOT DE BENELUX

INSTITUTIONELE EN PARTICULIERE BELEGGER VORMEN DE RUGGENGRAAT VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP.

EEN DYNAMISCH TEAM VAN 25 MEDEWERKERS STUURT DE ACTIVITEITEN AAN VANUIT DE HOOFDKANTOREN IN TERNAT (BE) EN LEIDERDORP (NL)

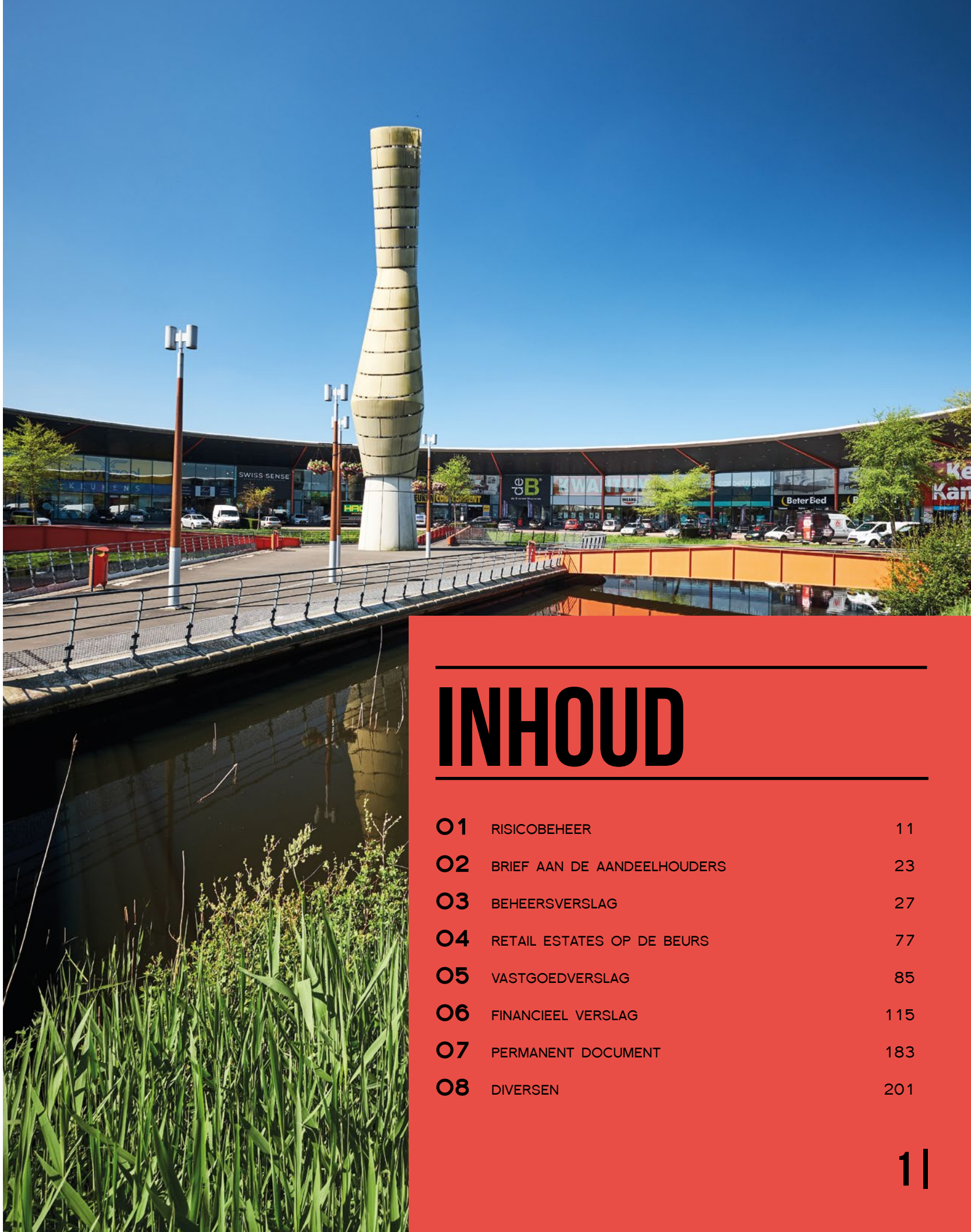


1998



ALERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Retail Estates nv hanteert om zijn financiële performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit jaarverslag maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Retail Estates nv beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van dit jaarverslag, Diversen, onder de noemer “Lexicon - Alternatieve prestatimaatstaven”. De alternatieve prestatimaatstaven zijn voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.



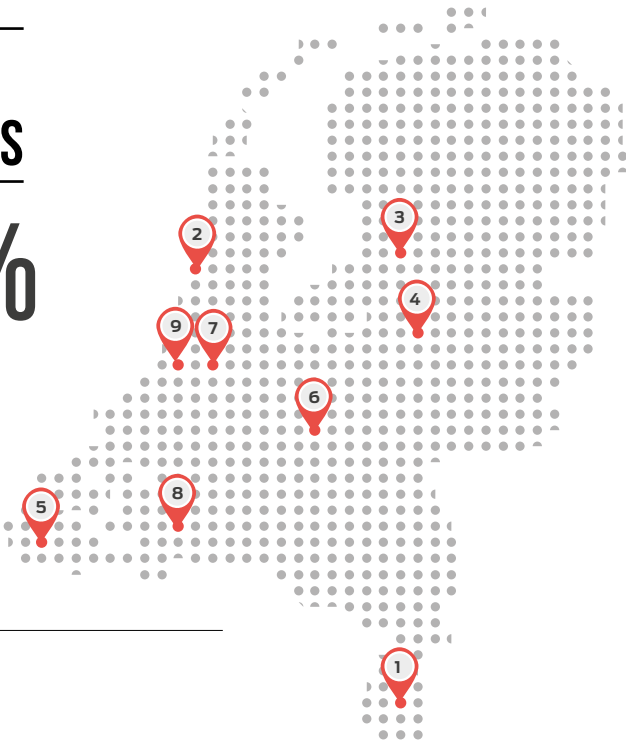
INHOUD

O1	RISICOBEBEER	11
O2	BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	23
O3	BEHEERSVERSLAG	27
O4	RETAIL ESTATES OP DE BEURS	77
O5	VASTGOEDVERSLAG	85
O6	FINANCIEEL VERSLAG	115
O7	PERMANENT DOCUMENT	183
O8	DIVERSEN	201

GEOGRAFISCHE SPREIDING CLUSTERS

 **98,11%**

Stabiele bezettingsgraad
De winkelmarkt in de periferie wordt vandaag gekenmerkt door een grote stabiliteit, zowel langs investeerderszijde als bij de huurders.



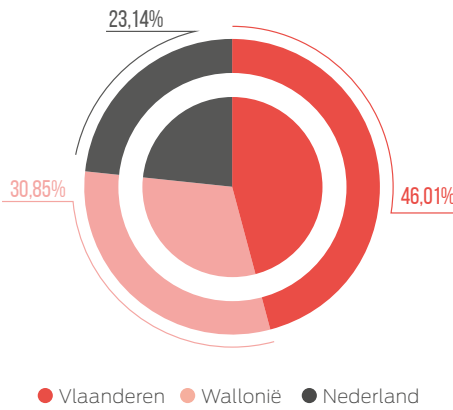
- 1. Heerlen
- 2. Cruquius
- 3. Zwolle
- 4. Apeldoorn
- 5. Middelburg
- 6. Veenendaal
- 7. Alphen aan den Rijn
- 8. Roosendaal
- 9. Leiderdorp



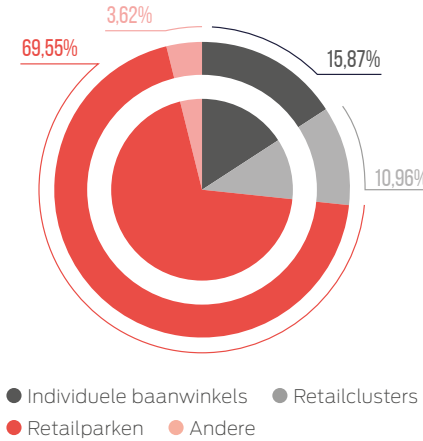
 **817**
Winkelpanden

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit winkelpanden gelegen in de periferie van de grootste steden van België en Nederland

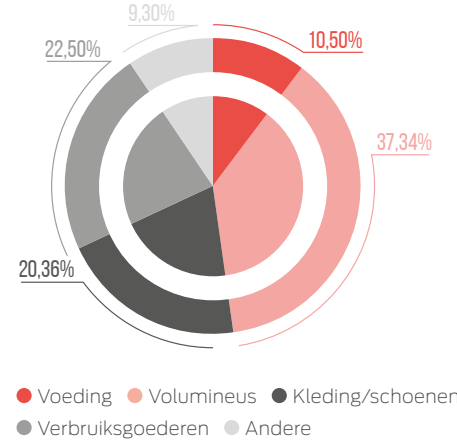
GEOGRAFISCHE SPREIDING



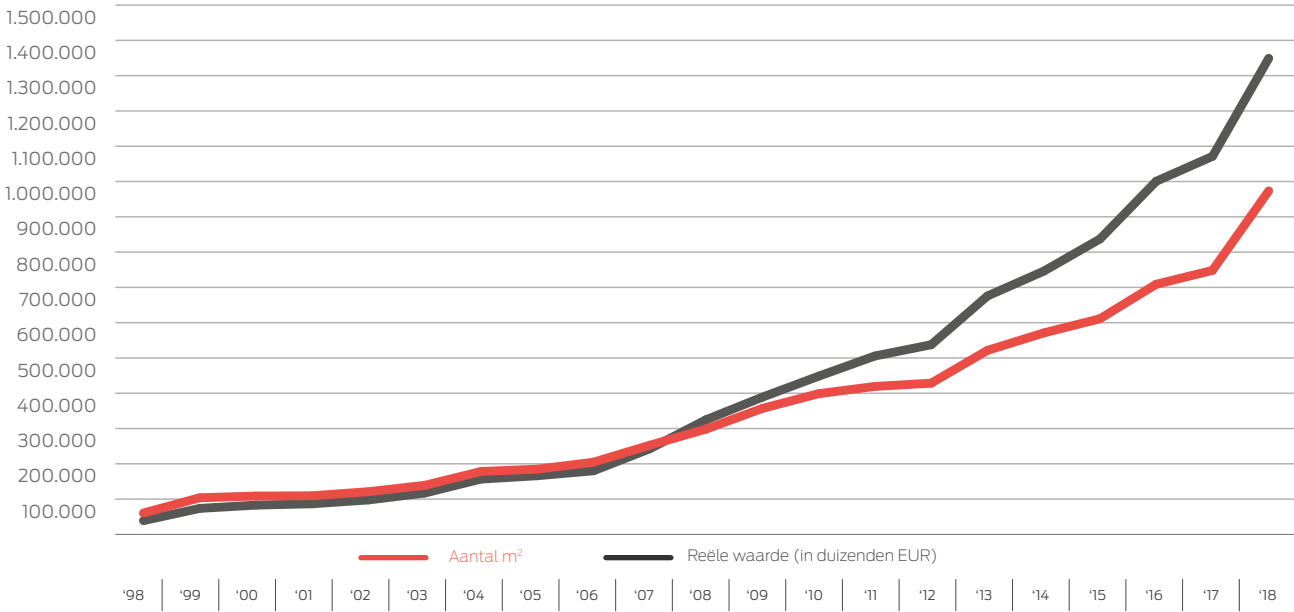
TYPE GEBOUW



HANDELSACTIVITEITEN VAN DE HUURDE



GROEI PORTEFEUILLE RETAIL ESTATES NV TUSSEN 1998 EN 2018



1.349 MIO €



Reële waarde
Retail Estates nv spitst zich toe op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

973.525M²



Winkeloppervlakte
Retail Estates nv breidt haar portefeuille uit door acquisities, projectontwikkelingen en optimalisatie van de vastgoedportefeuille.

KERNCIJFERS 2016-2018

HET BOEKJAAR VAN RETAIL ESTATES NV LOOPT VAN 1 APRIL TOT 31 MAART.
DE KERNCIJFERS ZIJN DE GECONSOLIDEERDE CIJFERS.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/18	31/03/17	31/03/16
Aantal winkelpanden	817	668	634
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m²	973 525	748 136	708 879
Geschatte reële waarde in EUR	1 349 367 000	1 071 361 000	1 000 799 000
Geschatte investeringswaarde in EUR	1 392 427 000	1 097 917 000	1 025 536 000
Gemiddelde huurprijs per m²	96,08	95,45	95,86
Bezettingsgraad	98,11%	98,13%	98,22%

BALANSGEGEVENS			
Eigen vermogen	568 332 000	514 970 000	474 170 000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving*, max. 65%)	57,57%	50,26%	49,95%

RESULTATEN			
Nettohuurresultaat	77 848 000	66 024 000	61 680 000
Vastgoedresultaat	76 876 000	65 465 000	61 386 000
Vastgoedkosten	-6 124 000	-4 940 000	-4 504 000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-4 518 000	-2 941 000	-2 841 000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	66 234 000	57 584 000	54 041 000
Resultaat op de portefeuille	-1 307 000	13 889 000	10 557 000
Operationeel resultaat	64 927 000	71 473 000	64 598 000
Financieel resultaat	-17 268 000	-19 064 000	-21 774 000
Nettoresultaat	46 695 000	52 136 000	42 035 000
EPRA resultaat	47 900 000	39 115 000	36 473 000

GEGEVENS PER AANDEEL	31/03/18	31/03/17	31/03/16
Aantal aandelen	9 489 661	9 008 208	8 866 320
Aantal dividendgerechtigde aandelen**	11 387 593	9 008 208	8 866 320
Nettoactiefwaarde IFRS	59,89	57,17	53,48
EPRA NAW	61,33	59,29	56,66
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	61,73	58,96	56,27
Brutodividend per aandeel	3,60	3,30	3,20
Nettodividend per aandeel	2,520	2,310	2,336
Brutodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	5,31%	4,48%	4,28%
Nettodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	3,66%	3,10%	3,09%
Beurskoers op afsluitingsdatum	71,45	76,90	78,00
Gemiddelde koers	73,59	77,54	73,53
Koersevolutie in de loop van het boekjaar	-5,54%	-1,28%	5,65%
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	19,30%	34,51%	45,85%

* Het K.B. van 13 juli 2014 (het "GVV-K.B.") in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 (de "GVV-Wet") met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

** Er werden 1.897.932 nieuwe aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging die werd voltrokken op 27/04/2018. Deze aandelen delen in de winst van het boekjaar dat heeft aangevangen op 1 april 2017.



MARKANTE VASTGOEDFEITEN

BRAINE L'ALLEUD

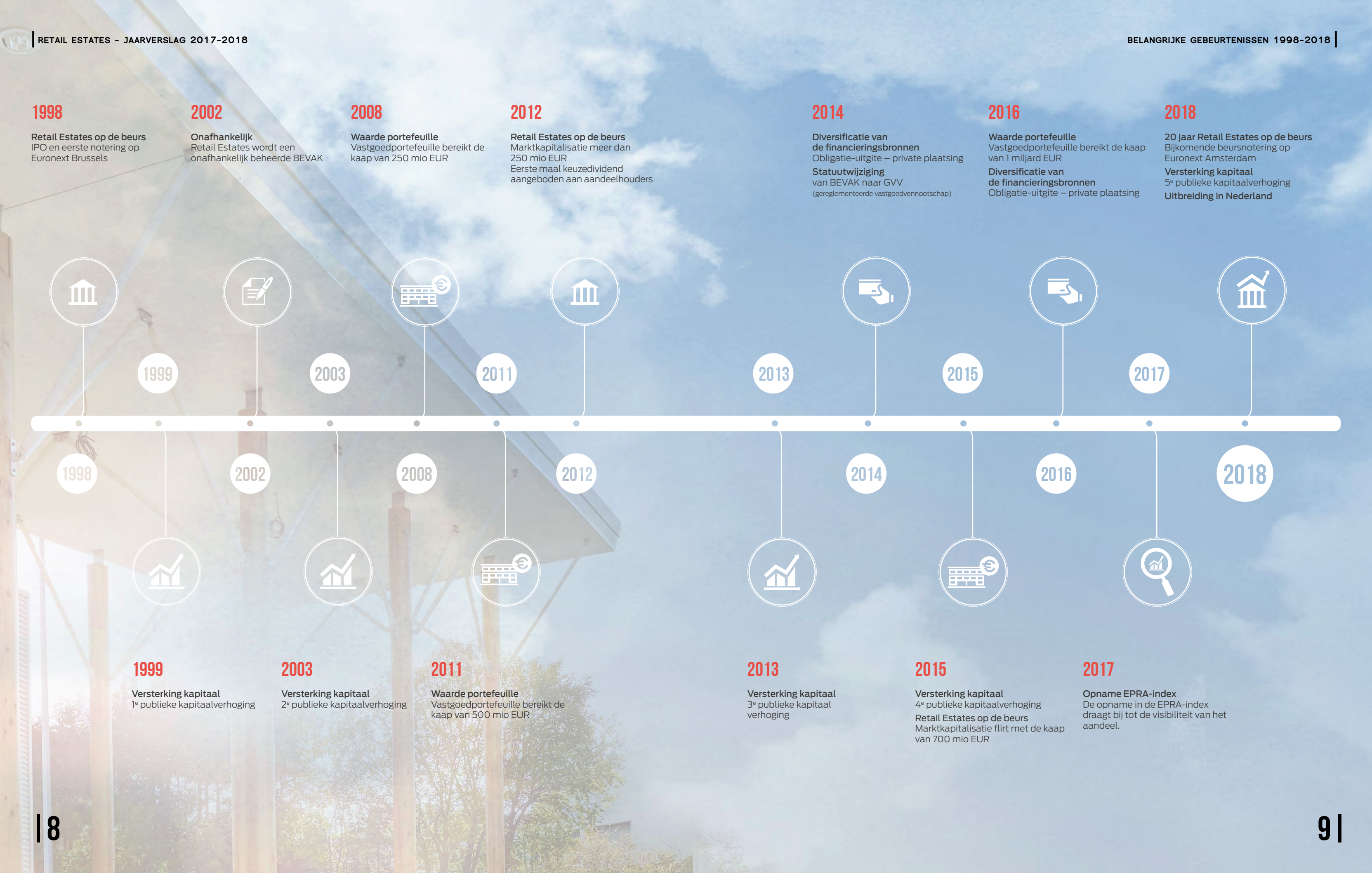
In het derde kwartaal werd het project in Braine l'Alleud opgeleverd. Er werd een facelift gegeven aan het volledige park.



UITBREIDING NEDERLAND

Retail Estates breidt uit naar Nederland en investeert in winkelparken op 9 locaties waaronder Cruquius en Heerlen.





1998

Retail Estates op de beurs
IPO en eerste notering op
Euronext Brussels

2002

Onafhankelijk
Retail Estates wordt een
onafhankelijk beheerde BEVAK

2008

Waarde portefeuille
Vastgoedportefeuille bereikt de
kaap van 250 mio EUR

2012

Retail Estates op de beurs
Marktkapitalisatie meer dan
250 mio EUR
Eerste maal keuzedividend
aangeboden aan aandeelhouders

2014

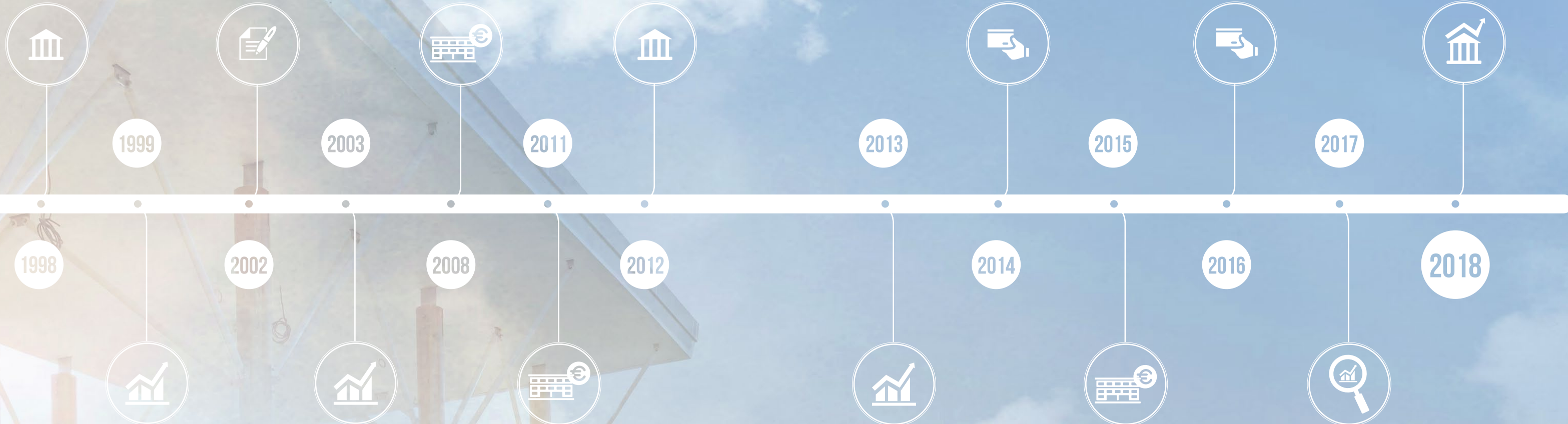
Diversificatie van
de financieringsbronnen
Obligatie-uitgite – private plaatsing
Statuutwijziging
van BEVAK naar GVV
(gereguleerde vastgoedvennootschap)

2016

Waarde portefeuille
Vastgoedportefeuille bereikt de kaap
van 1 miljard EUR
Diversificatie van
de financieringsbronnen
Obligatie-uitgite – private plaatsing

2018

20 jaar Retail Estates op de beurs
Bijkomende beursnotering op
Euronext Amsterdam
Versterking kapitaal
5^e publieke kapitaalverhoging
Uitbreiding in Nederland



1999

Versterking kapitaal
1^e publieke kapitaalverhoging

2003

Versterking kapitaal
2^e publieke kapitaalverhoging

2011

Waarde portefeuille
Vastgoedportefeuille bereikt de
kaap van 500 mio EUR

2013

Versterking kapitaal
3^e publieke kapitaal
verhoging

2015

Versterking kapitaal
4^e publieke kapitaalverhoging
Retail Estates op de beurs
Marktkapitalisatie flirt met de kaap
van 700 mio EUR

2017

Opname EPRA-index
De opname in de EPRA-index
draagt bij tot de visibiliteit van het
aandeel.



RISICO-FACTOREN

O1	MARKTRISICO'S	12
O2	OPERATIONELE RISICO'S	16
O3	FINANCIËLE RISICO'S	18
O4	REGLEMENTAIRE RISICO'S	20

MARKTRISICO'S

INVESTERINGSMARKT VOOR PERIFERE WINKELS EN RETAILPARKEN

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

De verminderde vraag van investeerders naar perifeer winkelvastgoed.

POTENTIËLE IMPACT

De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een daling van de waardering leidt tot een daling van het eigen vermogen ("NAW") en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Als gevolg van de schaarste van goedgelegen terreinen oefenen vraag en aanbod in principe een opwaartse druk uit, zowel in de markt van particuliere als van institutionele investeerders. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken. De investeringsbereidheid van institutionele beleggers kan door macro-economische factoren die de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. Uit de ervaring blijkt dat de markt van de particuliere beleggers, die nog altijd meer dan 60% van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is.

De schuldgraad bedraagt op 31 maart 2018 57,57% (De maximale schuldgraad werd door de GVV-wetgeving op 65% vastgelegd).

INFLATIERISICO

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren.

POTENTIËLE IMPACT

Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft vooral de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, waardoor deze kosten sneller zouden stijgen dan de stijging van de huurprijzen. Dit zou een impact kunnen hebben op de operationele marge. Stel dat de vastgoedkosten 1% sneller stijgen dan de huurprijzen, dan zou dit een impact op de operationele marge van de Groep hebben van 0,09% (op basis van de gegevens van 31 maart 2018). Op basis van de gegevens per 31 maart 2018, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op EUR 0,85 mio op jaarbasis worden geschat.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

De vennootschap tracht het risico van de kostenstijging te beperken door contractuele afspraken te maken met haar leveranciers.

DEFLATIERISICO

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

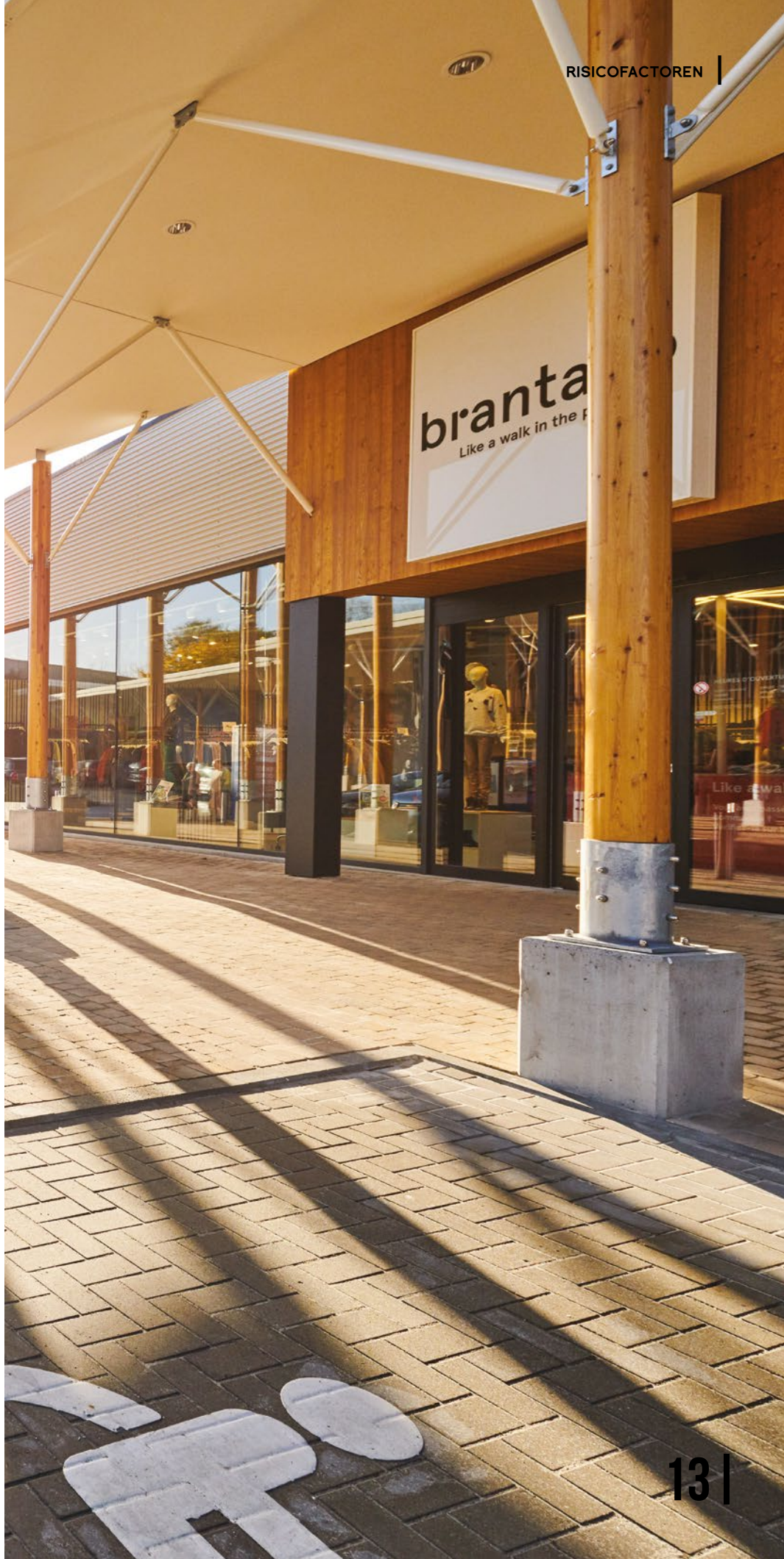
Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.

POTENTIËLE IMPACT

Bij deflatie wordt de gezondheidsindex negatief zodat de huurinkomsten dalen. Op basis van de gegevens per 31 maart 2018, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op EUR 0,85 mio op jaarbasis worden geschat.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

De Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Groep bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten.



E-COMMERCE

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

Impact van toenemende belang van e-commerce op de bestaande verkoopskanalen.

POTENTIËLE IMPACT

Verminderde vraag naar fysieke winkels door stijging van het online shoppen.

Vraag naar kleinere winkels (minder m²) doordat er veel minder stock in de winkels aanwezig is.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

Verhuren aan retailers die “multichannel” concept integreren in businessmodel en op die manier e-commerce integreren in de bestaande winkels.

Bestaande panden opsplitsen in kleinere lokalen.

Het effect van de impact wordt ook beïnvloed door het retail segment waarin de huurder actief is. Een groot deel van de activiteiten van de huurders van Retail Estates is minder gevoelig voor e-commerce. We verwijzen hiervoor naar het vastgoedverslag waar een overzicht wordt gegeven van de handelsactiviteit van de huurders.

EXTERNE FACTOREN – SCHADEGEVALLEN

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

Impact van externe factoren en ernstige schadegevallen (bijvoorbeeld terreurdreiging, vandalisme, brand, explosie, storm- en waterschade) die zich in de gebouwen van de vastgoedportefeuille kunnen voordoen.

POTENTIËLE IMPACT

Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

De vennootschap is verzekerd voor gederfde huurinkomsten voor een periode van 18 tot 36 maanden (afhankelijk van het soort vergunning die dient bekomen te worden) ten gevolge van externe factoren en ernstige schadegevallen. We verwijzen naar het beheersverslag waarin de schadegevallen uitdrukkelijk worden besproken. In het vastgoedverslag worden de verzekerde waardes per cluster weergegeven.

CONJUNCTURELE BEWEGINGEN

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

Impact van dalende consumptie en economische conjunctuur.

POTENTIËLE IMPACT

- > Vermindering van de vraag naar winkels
- > Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bijerverhuring
- > Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de Netto Actief Waarde (NAW)
- > Mogelijke faillissementen van huurders.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

- > Kwaliteit van het huurdersbestand met vooral filiaalbedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (gemiddeld ongeveer 0,50% van de huur per jaar). We verwijzen naar bijlage 23 voor de evoluties in de dubieuze debiteuren.
- > Sectoriële diversificatie van



klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs.

- > Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkellassen in België en Nederland. De investeringen zijn geconcentreerd in de subregio's met sterke koopkracht.
- > Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maand.

MACRO-ECONOMISCHE FACTOREN

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

Een verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.

POTENTIËLE IMPACT

Kan leiden tot een moeizamere toegang tot de aandelenmarkt om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen of minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieringen van uitstaande obligatieleningen.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

De vennootschap streeft ernaar langetermijn relaties op te bouwen met financiële partners en investeerders en heeft beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten om liquiditeitstekorten op te vangen. We verwijzen naar bijlage 34 e.v. voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

VOOR ELK VAN DE
OPGESOMDE RISICO'S ZIJN
MAATREGELEN EN PROCEDURES
IN VOEGE OM DE GEVOLGEN
ZOVEEL MOGELIJK IN TE
SCHATTEN, TE CONTROLEREN
EN OP TE VOLGEN.

OPERATIONELE RISICO'S

LEEGSTAND EN VERLIES HUURINKOMSTEN
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Risico op een verhoging van de leegstand en verhoging kosten wederverhuringen n.a.v. de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt.

POTENTIËLE IMPACT
> Huurinkomsten en cash flow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring.
> Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook een daling van de NAW en een stijging van de schuldgraad.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Gediversifieerde klantenbasis met een goede sectoriële spreiding. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterk know how en kennis van de retail business. Wekelijkse opvolging en bespreking van incasso op de propertymeeting.

De bezettingsgraad is al meer dan 10 jaar hoger dan 98%.

VERHUURBAARHEID
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Risico op het vlak van verhuurbaarheid en kwaliteit van de huurders.

POTENTIËLE IMPACT
Vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Permanente opvolging door middel van wekelijkse incasso- en propertymeeting zorgen voor een goede informatiedoorstroming en een snelle aanpak. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterk know how en kennis van de retail business.

BOUWKUNDIGE STAAT VAN DE GEBOUWEN
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen.

POTENTIËLE IMPACT
Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast. Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Het management doet al het mogelijke om op deze risico's te anticiperen en voert daartoe een consequent beleid in onderhoud en herstellingen. Deze beperken zich in de praktijk hoofdzakelijk tot de renovatie van parkings en daken.

ACQUISITIES
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van de vennootschap (en haar dochtervennootschappen) werd verworven in het kader van de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen of middels vennootschapsrechtelijke herstructureringen zoals fusies

en (partiële) splitsingen. Vastgoedvennootschappen waarover de controle wordt verworven, worden aansluitend typisch opgeslorpt door Retail Estates, waardoor het volledige vermogen, zowel activa als passiva, van deze vennootschappen wordt overgedragen aan Retail Estates.

POTENTIËLE IMPACT
Het risico bestaat dat bij deze transacties verborgen passiva op Retail Estates worden overgedragen, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Het management neemt de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de controleverwerving de mogelijke risico's te identificeren (cf. “due diligence” proces met betrekking tot o.m. technische, financiële, fiscale en boekhoudkundige en juridische risico's) en tracht hiervoor vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te verkrijgen.

BODEMVERVUILING
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Op een aantal locaties waar de vennootschap winkelpanden bezit, werden voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel vervuilend waren.

POTENTIËLE IMPACT
Voor dergelijke - per definitie historische - vervuiling is Retail Estates in beginsel niet aansprakelijk. De activiteiten van de huurders van de vennootschap leveren in de regel slechts een heel beperkt risico tot

vervuiling op en vallen bovendien onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De toepasselijke wetgeving, voorziet evenwel in complexe procedures die bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven. De regelgeving met betrekking tot het grondverzet levert bijkomende kosten op, indien op dergelijke vervuilde sites bij bouwwerkzaamheden vervuilde grond dient gemanipuleerd te worden.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Retail Estates tracht het nodige te doen om de milieuaspecten te integreren in het due diligence onderzoek dat typisch voorafgaat aan de verwerving van vastgoed, en tracht in de mate van het mogelijke de verantwoordelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging (met inbegrip van een eventuele saneringsverplichting) bij de overdrager van het vastgoed te leggen.

VERKEERSINFRASTRUCTUUR
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Perifeer winkelvastgoed wordt per definitie ontsloten via hoofdzakelijk gewestwegen. In functie van de verkeersveiligheid wordt geregeld de wegenis heraangelegd met nieuwe rotondes, fietspaden, tunnels e.d.

POTENTIËLE IMPACT
Het resultaat van een dergelijke heraanleg komt meestal de commerciële waarde van winkelpanden ten goede, vermits dikwijls de verkeersstroom vertraagd wordt en de omgeving van de winkelpanden veiliger wordt. Het is echter niet uit

te sluiten dat in uitzonderlijke gevallen de bereikbaarheid van enkele winkelpanden hieronder zou kunnen lijden doordat de toegang bemoeilijkt wordt.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Dialogoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.

SLEUTELPERSONEEL
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Wegvallen van sleutelfiguren binnen de organisatie.

POTENTIËLE IMPACT
Het verlies van kerncompetenties door de vennootschap kan ertoe leiden dat een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt worden.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Retail Estates schenkt de nodige aandacht aan het welzijn van haar medewerkers. De vennootschap hanteert marktconforme vergoedingen. Er wordt veel belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team.

ICT & FRAUDE
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Risico op operationele verliezen als gevolg van het falen van interne processen, interne systemen, en menselijke fouten of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, cybercriminaliteit,...).

POTENTIËLE IMPACT
Financieel verlies door fraude, diefstal van gevoelige gegevens of onderbreking van de activiteit.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
> Er werd een disaster recovery plan uitgewerkt zodat in geval van een ramp of crisissituatie de activiteiten van de onderneming kunnen verdergezet worden. Alle data worden ook gebackupt op verschillende manieren (on site, off site op tape en in the cloud).
> Er werden ook de nodige maatregelen genomen in verband met toegang en beveiliging.
> Retail Estates wordt voor ICT-gerelateerde diensten ondersteund door een externe partner, waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd afgesloten.

RETAIL ESTATES SCHENKT DE NODIGE AANDACHT AAN HET WELZIJN VAN HAAR MEDEWERKERS. ER WORDT VEEL BELANG GEHECHT AAN HET BEHEER VAN DE COMPETENTIES VAN DE LEDEN VAN HET TEAM.



FINANCIËLE RISICO'S

LIQUIDITEITSRISICO

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

Retail Estates is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien.

POTENTIËLE IMPACT

Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rentabiliteit daalt.

Het niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van intresten, kapitaal of operationele kosten.

Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en een uitgebreide groep van bankpartners.

We verwijzen naar bijlage 34 e.v. voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

VOLATILITEIT VAN DE RENTEVOETEN

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

De vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten.

POTENTIËLE IMPACT

- > Verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit.
- > Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten met mogelijke impact op NAW.
- > In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Er is immers asymmetrie tussen het afdekkingsinstrument waar retail estates een negatieve rente dient op te betalen terwijl de banken een bodem (floor) van 0% hanteren.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

- > De vennootschap hanteert een conservatief beleid waardoor dit renterisico tot een minimum beperkt wordt.
- > Voor de dekking van het renterisico op langetermijnleningen die aangegaan werden aan een variabele rentevoet, maakt Retail Estates nv gebruik van "Interest Rate Swaps". De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de Euribor rentevoet (rentevoet voor leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaarde van deze

instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Dit is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

- > Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet.
- > De vennootschap heeft met haar 4 grootbanken het risico van de "floors" zoveel mogelijk beperkt door enkel floors toe te staan voor het gedeelte van de kredieten dat niet is ingedekt of door floors in te bouwen in de IRS'en.
- > We verwijzen naar bijlage 34 e.v. voor meer informatie met betrekking tot de indekkingen van de Vennootschap.

RISICO TEGENPARTIJ

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

Het aangaan van bankkredieten en het afsluiten van indekkingsinstrumenten bij financiële instellingen houdt een tegenpartijrisico in voor de vennootschap indien deze financiële instellingen in gebreke zouden blijven.

POTENTIËLE IMPACT

Opzegging van bestaande kredietlijnen, die dan moeten geherfinancierd worden bij een andere bank/financierder wat herstructureringskosten met zich meebrengt en het risico op hogere intrestkosten voor de nieuwe kredieten.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

Dit risico wordt beperkt door de bankkredieten en de aangegane indekkingsinstrumenten te spreiden over verschillende bankiers.

RISICO CONVENANTEN

OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

Risico op niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten.

POTENTIËLE IMPACT

Het niet-respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING

- > De vennootschap heeft met haar bankiers en obligatiehouders meestal volgende convenanten afgesproken:
 - Behoud van GVV-statuu
 - Minimale omvang portefeuille
 - ICR (berekend op nettohuurresultaten) ≥ 2
- > De GVV-Wet legt een maximale schuldgraad op van 65%.
- > De vennootschap voldoet aan alle door de banken gestelde convenanten. Daarnaast stelt Retail Estates nv, overeenkomstig art. 24 van het GVV-K.B., een financieel plan met een uitvoeringsschema op zolang de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in hetzelfde K.B., meer dan 50 % bedraagt. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65 % van de geconsolideerde activa. De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd. Deze verplichting heeft geen impact op het bancaire convenantenrisico van de vennootschap.

REGLEMENTAIRE RISICO'S

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REGLEMENTERING
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlenging van vergunningen waaraan de vennootschap, haar vastgoed, en/of de gebruikers aan wie het vastgoed wordt ter beschikking gesteld, moet voldoen.

POTENTIËLE IMPACT
Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen en regelgevingen en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.

RISICO VEBRONDEN AAN DE NIET-NALEVING VAN DE REGELGEVING
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Het risico bestaat dat, al dan niet omwille van de (snelle) evolutie van de reglementering van toepassing op de Vennootschap (zie in dit verband “Risico’s verbonden aan de evolutie van de reglementering”), de Vennootschap zelf, of de leidinggevendenden of medewerkers van de Vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen.

POTENTIËLE IMPACT
Het niet naleven van relevante wetgeving kan voor de vennootschap o.a. een financiële of juridische impact hebben die qua aard en omvang afhankelijk is van de niet-nageleefde wetgeving.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
> De Vennootschap doet het maximale om zijn leidinggevendenden en medewerkers te laten beschikken over de nodige achtergrond en kennis om adequaat de relevante wetgeving toe te passen.
> De vennootschap beschikt over een corporate governance charter en een verhandelingsreglement. Beide documenten zijn opgenomen op de website van de vennootschap en worden ook bekendgemaakt aan het team. Het corporate governance charter werd opgesteld op basis van de code 2009 van de commissie corporate goverance (<https://www.corporategovernancecommittee.be>)
> Het Verhandelingsreglement maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap en werd afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de Verordening Marktmisbruik), de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Corporate Governance Code 2009)

VERGUNNINGEN
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Het ontbreken van de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden.

POTENTIËLE IMPACT
> Impact op de waarde van het vastgoed, aangezien deze waarde in aanzienlijke mate bepaald wordt door de aanwezigheid van alle stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen uit hoofde van de wetgeving op handelsvestigingen in functie van de gewenste bestemming van het pand.
> Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden.
> Het bekomen van dergelijke wijzigingen is dikwijls een tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
> Het management besteedt de nodige aandacht aan het nazicht van stedenbouwkundige vergunningen bij de verwerving en de ontwikkeling van winkelpanden.
> Verder probeert het management continu veranderingen met betrekking tot stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen en de naleving ervan te evalueren en eventueel op dergelijke veranderingen te anticiperen.

RISICO’S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE GEREGLLEMENTEERDE VASTGOED-VENNOOTSCHAP
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
Risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV’s waardoor de vennootschap niet langer het gunstig fiscaal transparantiestelsel voor GVV’s genieten. De vennootschap is bovendien onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.

POTENTIËLE IMPACT
Risico op het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
> Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen en regelgevingen en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
> Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV’s.
> Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV’s vertegenwoordigen.

FISCALE WETGEVING
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH. 423/567.729 van

de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De “fiscale werkelijke waarde” zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IFRS 13.

RISICO’S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN INSTITUTIONELE GVV’S
OMSCHRIJVING VAN HET RISICO
De vennootschap heeft de controle over één institutionele GVV, met name Retail Warehousing Invest nv. Net als Retail Estates nv is Retail Warehousing Invest nv, in zijn hoedanigheid van institutionele GVV onderworpen aan de GVV-wet.

POTENTIËLE IMPACT
Risico op het verlies van de erkenning van het statuut van institutionele GVV. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.

BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
> Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
> Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV’s.
> Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV’s vertegenwoordigen.

“CONSTANTE MONITORING VAN BESTAANDE, POTENTIEEL WIJZIGENDE OF TOEKOMSTIGE NIEUWE WETGEVINGEN EN REGELGEVINGEN EN DE NALEVING ERVAN, BIJGESTAAN DOOR EXTERNE GESPECIALISEERDE ADVISEURS.”



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders,

Het afgesloten boekjaar zal de geschiedenis van ons bedrijf ingaan als een scharnierjaar. We vierden op 28 maart jongstleden de twintigste verjaardag van de eerste beursnotering te Brussel en op 11 april 2018 de eerste notering van het aandeel te Amsterdam. Toch zijn dit maar anekdotes in vergelijking met de strategische beslissing om de thuismarkt te verruimen tot Nederland waar op minder dan 12 maanden tijd 296,73 mio EUR geïnvesteerd werd in een portefeuille retailparken verspreid over de Randstad, het centrum en het zuiden van Nederland. Liever dan haar vastgoedniche van de “out-of-town” te verlaten werd gekozen om binnen dezelfde niche in het nabije buitenland te investeren. De sterke positieve dynamiek die de Nederlandse economie in het algemeen kent en de detailhandel in het bijzonder is daar niet vreemd aan. De investering heeft trouwens voldoende schaalgrootte bereikt om het propertymanagement in handen te nemen met een team medewerkers die vanuit het hoofdkantoor te Leiderdorp functioneren. De investeringen in de Belgische markt worden niet verwaarloosd, zij het dat ze, door de schaarste van goede investeringsobjecten, de vorm aannemen van complexere transacties waarbij Retail Estates voor eigen rekeningen ontwikkelingen realiseert op maat voor haar klanten of de vorm aannemen van uitbreidingen of verbeteringen van winkelparken in haar portefeuille.

Wij zijn niet blind voor de uitdagingen waar onze klanten, de detailhandelaars, voor staan. De out-of-town handel is ontstaan in de jaren zeventig en tachtig in de golf van cash-and-carry concepten die de detailhandel destijds overhoop gezet hebben. De handelaars zochten grotere winkeloppervlakten om een groter aanbod aan te bieden. Uitgangspunt was dat de winkel een overvloed aan keuze diende te bieden waarin de consument onvermijdelijk wel zijn keuze zou vinden met de bijstand van een verkoper. Diens kennis was dan ook afgestemd op het aanbod dat door zijn collega's in de aankoopdienst was samengesteld en dat op diens visie van de consumentenwensen was gebaseerd. Vandaag schiet van deze filosofie weinig over: de ruime toegang die de consument vandaag heeft tot het volledige productaanbod dat hij op het internet kan vinden, heeft de machtsverhoudingen tussen winkeliers en consumenten omgegooid. Vandaag loopt de klant met de smartphone in de hand de winkel binnen en is hij meer dan ooit de koning. Winkels worden meer door vraag dan aanbod gedreven met de e-commerce als alternatief kanaal voor iedereen die in winkels zijn keuze niet vindt. De gevolgen zijn aanzienlijk: verkopers moeten niet alleen het aanbod in hun winkel kennen maar ook wat er elders beschikbaar is. Winkels worden kleiner want de moderne klant koopt ook vlot goederen die niet in de winkel aanwezig zijn en indien gewenst thuis geleverd worden. Meer dan ooit worden onze panden met uitrustingen voor nachtlevering voorzien. De winkelervaring moet ook moderner worden. De face-lift van ons retailpark te Braine l'Alleud is een voorbeeld van de initiatieven die Retail Estates neemt om de handelaar hierbij behulpzaam te zijn. Verspreid over onze jaarbrochure zal u een reeks foto's vinden die een sfeerbeeld geven van de “new-look” die we nastreven.



De financiering van de onderneming werd versterkt door verschillende kapitaalverhogingen voor een bedrag van 31,29 mio EUR en de reservering van een belangrijk gedeelte van het EPRA resultaat voor een bedrag van 9,67 mio EUR. De hernieuwing van diverse leningen die op hun einddatum kwamen evenals de bijhorende intrestindekkingen gebeuren aan een aanzienlijk lagere kostprijs wat in niet onaanzienlijke mate tot de stijging van het EPRA-resultaat in het afgesloten boekjaar heeft geleid.

Operationeel werden andermaal goede resultaten geboekt. De belangrijkste indicator hiervan is de hoge bezettingsgraad die voor de twintigste jaar op een rij de 98 procent overschrijdt. Ook op het huurincasso wordt een marginaal verlies geleden (0,01 mio EUR of 0,02 procent van de bruto huurinkomsten en de aangerekende service-fees). Dit alles bewijst voor ons de gezondheid van de vastgoedportefeuille.

De sterke groei van de onderneming in het algemeen en de opstart van de activiteiten in Nederland hebben zich vertaald in een verdere versterking van de diverse teams die de harde kern van het bedrijf vormen. Hierbij werd bijzondere aandacht gegeven aan de recrutering van medewerkers voor het Nederlandse property management dat vanuit het hoofdkantoor te Leiderdorp functioneert evenals aan de versterking van de financieel-administratieve diensten die in Ternat geconcentreerd zijn.

Het vooropgestelde dividend voor het boekjaar 2017-2018 dat wij tijdens de volgende algemene vergadering aan uw goedkeuring zullen voorleggen, bedraagt 3,60 EUR bruto (2,520 EUR netto) en vertegenwoordigt een stijging van meer dan 9% tegenover het dividend van het vorige boekjaar, wat aanzienlijk meer is dan de magere inflatie die we in dezelfde periode hebben gekend. Retail Estates keert aldus 40,99 mio EUR uit van haar courante winst en belegt het saldo van de niet-uitgekeerde winst in de groei van de onderneming.

Wij hopen dat u na lezing van onze jaarbrochure uw vertrouwen in onze onderneming zult hernieuwen. Samen met onze 25 medewerkers zet onze raad van bestuur zich in om een “sustainable growth” te realiseren die uw belegging optimaal ten goede moet komen. We investeren niet in een risicovrije omgeving, maar we wenden wel onze kennis en ervaring aan om de risico's te beperken. Hierbij gaat in de eerste plaats onze aandacht uit naar onze klanten en de consumenten die de retailers toelaten hun omzet te realiseren. Niet toevallig kiezen we opnieuw voor de slogan “In retail we trust”.

Ternat, 18 mei 2018

Paul Borghgraef
Voorzitter
van de raad van bestuur

Jan De Nys
Gedelegeerd
bestuurder

BEHEERS VERSLAG

RAPPORTERING OVER BOEKJAAR 2017-2018

O1	INLEIDING	28
O2	STRATEGIE - INVESTERINGEN IN PERIFEEER WINKELVASTGOED	29
O3	EEN BELEGGING VIA DE OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP RETAIL ESTATES NV	31
O4	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN HET BOEKJAAR	32
O5	COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN BOEKJAAR 2017-2018	41

CORPORATE GOVERNANCE

O6	CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING	44
O7	BEHEER VAN DE VENNOOTSCHAP	51
O8	ANDERE TUSSENKOMENDE PARTIJEN	68
O9	AAN- EN VERKOOP AANDELEN RETAIL ESTATES NV - INSIDER TRADING	70
10	INFORMATIE KRACHTENS ART. 34 VAN HET K.B. VAN 14 NOVEMBER 2007 INZAKE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP DE GERELEMENTEERDE MARKT	70

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM		72
---	--	----

RAPPORTERING OVER BOEKJAAR 2017-2018



1. INLEIDING

WETTELIJKE VEREISTEN

Het jaarverslag van Retail Estates is een gecombineerd verslag in de zin van artikel 96 en 119 van het Wetboek van Vennootschappen. De volgens deze artikels vereiste onderdelen worden in dit verslag in de verschillende hoofdstukken opgenomen.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit jaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen waaronder, maar niet beperkt tot verklaringen met de volgende woorden “geloven”, “anticiperen”, “verwachten”, “voornemen”, “plannen”, “nastreven”, “schatten”, “kunnen”, “zullen”, “voortzetten” en vergelijkbare uitdrukkingen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gaan gepaard met gekende en ongekende risico’s, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten,

financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen (“De groep”) of de resultaten van de sector, aanzienlijk verschillen van de verwachte resultaten, prestaties, of verwezenlijkingen die uitgedrukt worden of vervat zijn in de genoemde toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekerheden wordt de beleggers aanbevolen om niet zonder meer voort te gaan op dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

2. STRATEGIE - INVESTERINGEN IN PERIFEEER WINKEL-VASTGOED

DOELSTELLING - BELEGGING IN REPRESENTATIEVE PORTEFEUILLE PERIFEEER WINKELVASTGOED

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500m² en 3.000m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000m².

De belangrijkste doelstelling op lange termijn voor Retail Estates nv is het samenstellen, beheren en uitbreiden van een portefeuille perifeer winkelvastgoed, die door locatiekeuze en de kwaliteit en diversificatie van de huurders op lange termijn een bestendige groei verzekert. De vooropgestelde groei betreft zowel de waarde van het patrimonium als de inkomsten die uit de verhuring gegenereerd worden.

Op korte termijn wordt bovengenoemde doelstelling nagestreefd door de constante bewaking van de bezettingsgraad van

de portefeuille, het huurincasso en de onderhouds- en beheerskosten.

Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden op zorgvuldig uitgekozen locaties (zgn. Retailclusters en retailparken) wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven. Op dit ogenblik heeft Retail Estates nv 71 clusters en Retailparken geïdentificeerd waar het zijn investeringen systematisch opdrijft. Deze clusters en retailparken vertegenwoordigen samen 80,51% van de portefeuille. De vastgoedportefeuille is verspreid over België en Nederland..

De voorbije jaren heeft Retail Estates nv zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Retail Estates nv verhuurt in principe zijn vastgoed in ruwbouwstaat, zgn. casco toestand, zodat de inrichtingswerken en het onderhoud ervan door de huurders gebeuren. De onderhoudskosten voor Retail Estates nv blijven in essentie beperkt tot het onderhoud van de parking en de dakbedekking en kunnen in grote mate vooraf worden gepland.

De huurders van de vennootschap zijn in hoofdzaak gereputeerde filiaalbedrijven.

Per 31 maart 2018 heeft Retail Estates nv 817 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 973.525m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,11%.

De vennootschap heeft 12.599 m² winkelloppervlakte vergunde projecten in ontwikkeling die slechts op moment van voorlopige oplevering van de bouwwerken opgenomen worden in de vastgoedportefeuille en verwerkt worden in de berekening van de bezettingsgraad.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen per 31 maart 2018 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.349,37 mio EUR (zijnde waarde exclusief transactiekosten) en de investeringswaarde op 1.392,43 mio EUR (zijnde waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates nv 15,31 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat “Distri-Land” en bezit de vennootschap thans 86,05% van de uitgegeven vastgoedcertificaten “Distri-Land”. Dit vastgoedcertificaat bezit 10 winkelpanden met een reële waarde van 19,21 mio EUR.

ACQUISITIECRITERIA

Retail Estates nv streeft naar een optimalisatie van zijn vastgoedportefeuille zowel in termen van rentabiliteit als meerwaardeprofiel door aandacht te verlenen aan een aantal criteria die als leidraad dienen bij het verwerven van vastgoed:

LOCATIEKEUZE

Op basis van de inzichten die het management verworven heeft in de rentabiliteit van zijn huurders, worden locaties gekozen die aan de huurders van Retail Estates nv de beste slaagkansen geven. Hierbij wordt een gezond evenwicht tussen het aanbod van winkelvastgoed en de vraag vanwege winkeliers nagestreefd. Bovendien wordt gestreefd naar de uitbouw van een aantal clusterlocaties en retailparken.

HUURPRIJSNIVEAU

EN AANVANGSRENDEMENTEN

Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de huurprijsniveaus om de rentabiliteitsverwachtingen van Retail Estates nv en zijn huurders op lange termijn te blijven verzoenen. De ervaring toont aan dat de te hoge huurprijzen die door sommige projectontwikkelaars gehanteerd worden, tot grote rotatie leiden als de omzetontwikkeling niet snel aan de verwachtingen van de betrokken winkeliers beantwoordt.

GEOGRAFISCHE SPREIDING

Retail Estates nv spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkellassen in België en Nederland. In de praktijk investeert de vennootschap nauwelijks in het Brusselse Gewest gelet op het extreem lage aanbod out-of-town locaties daar. De openbare GVV concentreert haar investeringen in het bijzonder in de subregio's met sterke koopkracht (in hoofdzaak de driehoek Brussel - Gent - Antwerpen en de "groene as" Brussel - Namen – Luxemburg voor wat betreft België en de zogenoemde "Randstad", het centrum en het zuiden van het land voor wat betreft Nederland).

ONTWIKKELING EN HERONTWIKKELING VAN VASTGOED VOOR EIGEN REKENING

Retail Estates nv beschikt over een uitgesproken ervaring in de ontwikkeling op bestelling van nieuwe winkelpanden voor zijn huurders. De ervaring leert dat dergelijke ontwikkelingen bouwkundig aantrekkelijke winkelpanden opleveren en dat deze panden bovendien een hoger aanvangsrendement genereren dan winkelpanden die op de investeringsmarkt worden aangeboden. Ook het belang van de herontwikkeling van baanwinkelclusters tot een groter geheel naar aaneengesloten, moderne winkelpanden neemt jaarlijks toe. Bij deze herontwikkeling stijgt meestal de verhuurbare oppervlakte, worden winkelpanden beter aan de behoeften van de huurders aangepast, wordt de parking- en wegeninfrastructuur verbeterd en worden winkelpanden gemoderniseerd.

SECTORIËLE SPREIDING HUURDERSBESTAND

Retail Estates nv probeert maximaal de verschillende sectoren in de detailhandel aan bod te laten komen in zijn huurdersbestand, met een voorkeur voor sectoren waarvan bekend is dat ze over waardevolle detailhandelsvestigingen beschikken. In een neergaande conjunctuurcyclus delen niet alle detailhandelsectoren in gelijke mate in een eventuele terugloop van de omzet. Een goede sectoriële spreiding beperkt de risico's die aan een negatieve evolutie van de conjunctuur verbonden zijn.



“RETAIL ESTATES NV SPREIDT ZIJN INVESTERINGEN OVER ALLE BELANGRIJKE WINKELASSEN IN BELGIË EN NEDERLAND.”

3. EEN BELEGGING VIA DE OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOED- VENNOOTSCHAP RETAIL ESTATES NV

Sinds 24 oktober 2014 is Retail Estates nv ingeschreven als een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. In haar hoedanigheid van openbare GVV en met het oog op het behoud van dit statuut is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad en de resultaatverwerking. Zolang de vennootschap deze regels respecteert, geniet zij van een uitzonderlijk fiscaal regime dat er in wezen in bestaat dat zij op haar inkomsten nagenoeg geen Belgische vennootschapsbelasting betaalt. Daardoor is het voor uitkering beschikbare resultaat hoger dan bij vergelijkbare vastgoedondernemingen die een dergelijk statuut niet bezitten. Retail Estates nv beschikt als openbare GVV over bijkomende troeven zoals een sterk gediversifieerde vastgoedportefeuille en is opgericht voor onbepaalde duur.

Investeringen in perifeer winkelvastgoed hebben in de loop van de voorbije jaren door een strikter verguningsbeleid van de overheid, door het

sterk beperkt aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties en door het constante hoge niveau van de vraag, aan aantrekkelijkheid gewonnen. Ook de internationalisering van de winkelmarkt en de overstap van center city-activiteiten naar de periferie hebben de perifere winkelvastgoedmarkt positief beïnvloed. Gecombineerd met de groeiende institutionalisering van de beleggingsmarkt in perifeer winkelvastgoed ondersteunt deze evolutie niet enkel de stijging van de huurprijzen, maar ook de toename van de reële waarde van dit vastgoed op langere termijn. Bovendien hebben verschillende huurders van de vennootschap de troeven van de verkoop op afstand via internethandel in hun winkelconcept geïntegreerd en dit zelfs tot in hun verkooppunten, wat hun marktpositie ten goede komt.

Met het aandeel Retail Estates nv beschikt elke aandeelhouder over een beleggingsinstrument dat vrij verhandelbaar is en op elk moment te gelde kan worden gemaakt via Euronext. Sinds 11 april 2018, een week na de 20^{ste} verjaardag van de notering van Retail Estates op Euronext Brussel, noteert Retail Estates eveneens op Euronext Amsterdam. De aandelen van Retail Estates nv zijn voor 100% in handen van het publiek en van een aantal institutionele beleggers. Op 18 mei 2018 hebben 5 aandeelhouders, in toepassing van de transparantiewetgeving en de statuten van Retail Estates nv, gemeld dat zij een participatie bezitten die de statutaire drempel van 3% en/of 5% overschrijdt (verdere toelichting in het deel "structuur van het aandeelhouderschap" verderop in dit beheersverslag).

In de koerslijsten van Euronext die dagelijks worden gepubliceerd in de kranten en op de website van Euronext, kan de aandeelhouder altijd de evolutie van zijn investering volgen. Bovendien beschikt de vennootschap over een website (www.retailstates.com) met relevante informatie voor de aandeelhouders.

De nettoactiefwaarde van het aandeel is eveneens een belangrijke indicatie van de waarde van het aandeel. De nettoactiefwaarde (NAW) wordt berekend door het geconsolideerd eigen vermogen te delen door het aantal aandelen. De NAW (IFRS) bedraagt 59,89 EUR per 31 maart 2018. Dit is een stijging van 4,76% (57,17 EUR het jaar voordien). Per 31 maart 2018 bedraagt de beurskoers van het aandeel 71,45EUR, wat een premie van 19,30% betekent.

De EPRA NAW bedraagt 61,33EUR, ten opzichte van 59,29 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door de positieve variaties op de waarde van de vastgoedbeleggingen en het resultaat van het boekjaar. Ten opzichte van het vorige boekjaar steeg het aantal aandelen van Retail Estates nv met 481.453. Er is met andere woorden geen verwatering voor wat betreft de NAW per aandeel.

Op 25 april 2018 werd een kapitaalverhoging afgerond ten belope van 123,4 mio EUR door uitgifte van 1.897.932 aandelen. Voor meer informatie verwijzen we naar het deel “gebeurtenissen na balansdatum” in het volgende hoofdstuk.

4. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN HET BOEKJAAR

INVESTERINGEN - WINKELPARKEN
Retail Estates breidde het afgelopen boekjaar haar investeringen uit naar Nederland door de aankoop van 8 retailparken. Deze retailparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven. Zij tellen in totaal 134 winkelruimtes. De investeringen sub A tot E (hierna) vonden plaats eind juni 2017, de investeringen sub F tot H (hierna) werden verworven in de tweede helft van december 2017. Begin maart 2018 werden twee winkels verworven die grenzen aan het in december 2017 verworven retailpark te Cruquius.

De investering is gespreid over de volgende locaties:

A. APELDOORN RETAILPARK HET RIETVELD
(provincie Gelderland)
Een retailpark met 12 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van circa 23.250m². De belangrijkste huurders omvatten filiaalbedrijven zoals Beter Bed, Kvik, Bruynzeel Keukens en Swiss Sense.

B. MIDDELBURG RETAILPARK DE MORTIERE
(provincie Zeeland)
Retail Estates verwierf 12 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 19.730m² in een retailpark van circa 40.000m² dat overigens nog een aantal “big box”winkels bevat. In

de winkelruimtes die Retail Estates verwierf zijn enkel filiaalbedrijven gevestigd waaronder Kwantum, Leen Bakker, Swiss Sense, BCC, Beter Bed, Bruynzeel Keukens en Perry Sport.

C. VEENENDAAL
(provincie Utrecht)
Een retailpark van 18.452 m² winkeloppervlakte onder de vorm van een “woonmall” waarin een tiental winkelconcepten worden uitgebaat waaronder Trendhopper, Vtwonen, Auping, Xooon e.a..

D. ROOSENDAAL
(provincie Noord-Brabant)
Het retailpark Oostplein telt 10 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 10.233m². Het is verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Roobol, Kwantum, Jysk, Carpetright en Beter Bed. Dit retailpark zal in de volgende jaren een facelift en een gedeeltelijke herstructurering ondergaan.

E. ALPHEN AAN DEN RIJN
(provincie Zuid Holland)
Het retailpark Euromarkt telt 13 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 10.123m² winkelruimte. De belangrijkste huurders zijn Gamma, Aldi en Roobol. In tegenstelling tot de andere winkelparken bevindt het zich in de stedelijke agglomeratie (type “edge –of-town”).

F. HEERLEN
(Provincie Limburg)
Woonboulevard Heerlen heeft meer dan 50 gespecialiseerde winkels en is één van de grootste winkelboulevards van Europa. Het park bestaat uit twee

delen: Plein 1 en Plein 2 en heeft een uitstekende toegankelijkheid vanaf de A76 snelweg. De A76 strekt zich uit van de Belgische tot de Duitse grens, wat het winkelpark toegankelijk maakt voor Duitse en Belgische bezoekers. Het verzorgingsgebied beslaat 1,3 mio inwoners. Heerlen 1 bestaat uit 21 winkelpanden voor 39.891 m², Heerlen 2 bestaat uit 26 winkelpanden voor 35.023 m².

G. CRUQUIUS
(Haarlemmermeer - Provincie Noord-Holland)
Cruquius Boulevard, met een oppervlakte van circa 35.000 m² en 25 huurders, gaat door zijn grote concentratie aan huurders en aantrekkelijke klantenzone door als de absolute toplocatie van Nederland. Het maakt deel uit van een winkelzone die in het totaal 88.650 m² winkeloppervlakte bedraagt. In de onmiddellijke omgeving liggen grote stedelijke centra zoals Haarlem, Hoofddorp en Amsterdam en residentiële zones met de hoogste koopkracht van Nederland. Het verzorgingsgebied telt 1,7 mio inwoners.

In de marge van deze transactie werd begin maart 2018 bijkomend twee verhuurde winkelpanden aangeschaft in Cruquius.

Deze twee winkelpanden vertegenwoordigen een winkeloppervlakte van 6.397 m² en zijn in gebruik als verkooppunten in DIY-producten onder de handelsnaam van respectievelijk Praxis en Gamma. De totale investering bedraagt 9 mio EUR wat ten opzichte van de netto huur van 0,61 mio EUR een aanvangsrendement





van 6.78% vertegenwoordigt. De fair value bedraagt volgens de vastgoeddeskundige 8,6 mio EUR.

H. ZWOLLE
(Overijssel)
Dit lokaal retailpark van 24.721 m2 met 11 huurders ligt aan de afrit van de snelweg vlak bij de stad Zwolle met haar 125.000 inwoners. Het is het enige retailpark in de ruime regio en een stabiele waarde.

De investering in de aankoop van deze winkelparken (sub A – sub E) bedraagt EUR 75,61 mio, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De netto huuropbrengsten bedragen EUR 5,85 mio. De netto-huur wordt berekend door de contractuele verschuldigde huur te verminderen met het Nederlandse equivalent van de onroerende voorheffing en de polderbelastingen om een met Belgische huren vergelijkbaar cijfer te verkrijgen. Het aanvangsrendement die deze netto-huren opleveren ten opzichte van de totale investering bedraagt 7,74 procent (bruto aanvangsrendement 7,98 procent). De fair value van deze investering bedraagt EUR 70,66 mio en stemt overeen met de schatting van de vastgoeddeskundige CBRE Nederland. In Nederland stemt de fair value overeen met de kosten-koperwaardering (investering exclusief overdrachtsbelasting van 6 procent en notariskosten van 1 procent).

Tevens werden in de marge van deze transacties 7 winkelruimtes verworven in het retailpark Meubelplein te Leiderdorp met een totale winkelloppervlakte van 5.898m²

waaronder een leegstaande winkel van 2.668m² en twee precaire verhuringen m.b.t. 1.409m² winkelloppervlakte. De netto huuropbrengsten van deze winkelpanden bedragen thans slechts EUR 0,17 mio. Na wederverhuur zullen deze niet-strategische panden verkocht worden. De investering in deze aankoop bedraagt EUR 2,10 mio, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De fair value volgens de vastgoeddeskundige CBRE Nederland bedraagt EUR 1,96 mio (waarde kosten koper exclusief overdrachtsbelasting). Het verschil tussen deze waardering en de aankoopprijs exclusief overdrachtsbelasting bedraagt EUR 0,37 mio en is toewijsbaar aan de waarderingsverschillen inzake de waardering van de leegstand.

De transactie (sub A tot sub E) werd gestructureerd door de aankoop via een nieuw opgerichte dochtervennootschap Retail Estates Nederland BV voor de bovengenoemde onroerende goederen. De financiering van deze transactie gebeurde door opname van bankleningen en voor 13 mio EUR door uitgifte van nieuwe aandelen.

De investering in de aankoop van de laatste 3 winkelparken (sub F tot H) bedraagt 205,44 mio EUR, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De netto huuropbrengsten bedragen EUR 13,44 mio. De netto-huur wordt berekend door de contractuele verschuldigde huur te verminderen met het Nederlandse equivalent van de onroerende voorheffing en de polderbelastingen om een met Belgische huren vergelijkbaar cijfer te verkrijgen. Het aanvangsrendement die deze netto-huren opleveren ten opzichte

van de totale investering bedraagt 6,54 procent (bruto aanvangsrendement 6,74 procent). De fair value van deze investering bedraagt EUR 196,70 mio en stemt overeen met de kosten-koperwaardering (investering exclusief overdrachtsbelasting van 6 procent en notariskosten van 1 procent).

Deze investering (sub F tot H) werd gestructureerd door aankoop van het vastgoed via verschillende nieuw opgerichte dochtervennootschappen (4 in totaal). De financiering van deze transactie gebeurde door intragroep financiering na de opname van bankleningen door Retail Estates nv.

LIBRAMONT & JEMEPPE-SUR-SAMBRE
Op 31 oktober 2017 heeft Retail Estates de exclusieve controle verworven over de vennootschap Librajem bvba (voorheen Prometra bvba). Deze vennootschap is eigenaar van 2 winkelruimtes in Libramont en 1 in Jemeppe-sur-Sambre. Deze winkels leveren een jaarlijks huurincasso op van 0,18 mio EU. De investering in deze transactie bedraagt 2,85 mio EUR.

LA LOUVIÈRE
Op 5 februari werd 50% van de aandelen verworven over NS Properties bvba voor een bedrag van 1,19 mioEUR.

De vennootschap bezit 1 winkelpand in La Louvière dat aansluit bij de bestaande portefeuille van Retail Estates.

Bovenstaande verwervingen gebeurden aan een waardering die overeenstemt met de reële waarde van de betrokken winkelpanden of – parken, zoals bepaald door

de vastgoeddeskundigen CBRE of Cushman & Wakefield.

PROJECTONTWIKKELING
Op 31 maart 2018 is het totaalbedrag van de projectontwikkelingen EUR 24,98 mio. We onderscheiden 3 soorten projecten: speculatieve grondposities (de zogenaamde “landbank”), deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of in een latere fase verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is. Verder zijn er de projecten in aanvraag en de projecten in uitvoering.

Op 31 maart bedroegen de speculatieve grondposities EUR 5,14 mio, de projecten in aanvraag EUR 13,83 mio en de projecten in uitvoering EUR 6,01 mio.

A. PROJECTEN IN AANVRAAG - OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE PROJECTEN
In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te Wetteren met 14 winkels en een bruto winkelloppervlakte van 10.423m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten uit de wijde omgeving. Retail Estates NV heeft op 30 augustus 2016 de controle verworven (51%) over de vastgoedvennootschap Heerzele nv die eigenaar is van een onroerend aangrenzend goed te Wetteren. Na het bekomen van de nodige vergunningen wenst Retail Estates de uitbreiding van zijn retailpark te realiseren. De totale operatie bestaat in de creatie van circa 9.000 m² bruto winkelloppervlakte, een aanzienlijke

uitbreiding van de parking en een verwachte totale investering van EUR 14,40 mio. De verwachte realisatie van dit project is september 2019.

Verder wenst te vennootschap te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid en dit voor haar eigen rekening ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 12 mio EUR en zal bestaan uit de oprichting van een winkelpand van ca 8.000m². De realisatie wordt verwacht tegen juni 2019.

B. PROJECTEN IN UITVOERING - OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN VOOR EIGEN REKENING

- > Project op maat voor Aldi in Nijvel: Er wordt voor Aldi op maat gebouwd (2000 m²). Deze winkel past in het nieuwe concept dat Aldi aan het uitrollen is en bestaat uit een grote winkeloppervlakte met ondergrondse parking en roltaapijten. De totale bijkomende investering zal EUR 2,53 mio bedragen. Hiervan zal nog 1,97 mio EUR geïnvesteerd worden in het boekjaar dat start op 01 april 2018.
- Project op maat voor Aldi in Tienen: Deze winkel past in het nieuwe concept dat Aldi aan het uitrollen is en bestaat uit een grote winkeloppervlakte met ondergrondse parking en roltaapijten. De totale bijkomende investering zal EUR 0,40 mio bedragen.
- > Uitbreiding van een bestaand winkelpark met 9.500 m² in Frameries. Het bestaande retailpark is een recent gebouwd complex dat in een dicht bevolkte regio tussen Mons (Bergen) en de

- Franse grens uitgebouwd werd tot een sterke aantrekkingspool. De 8 winkels die sinds 2012 geopend werden vertegenwoordigen ca. 10.000 m² winkeloppervlakte. Retail Estates heeft de aangrenzende projectgronden verworven en zal de resterende 9.500 m² realiseren in de komende 8 maanden.
- > uitbreiding van het winkelpark van de Vennootschap in Barchon: er zal circa 1.000 m² bijgebouwd worden voor 1 of 2 extra winkelunits. Dit project werd opgestart in juni 2017. Er werd voor dit project reeds EUR 0,74 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,10 mio investeringen verwacht.
 - > uitbreiding en vernieuwing van een winkeloppervlakte van 2.000 m² in Gentbrugge voor Brantano. Dit project heeft een aanvang genomen in februari 2018. Er werd voor dit project reeds EUR 0,36 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 0,86 mio investeringen verwacht.
 - > Overige projecten: dit betreft verschillende kleinere projecten en uitbreidingen. De verwachte investering voor deze projecten bedraagt EUR 0,64 mio.

De totale nog te verwachten investering van de bovenstaande projecten bedraagt EUR 16,74 mio.

C. OPLEVERING PROJECTEN

In het derde kwartaal van het boekjaar 2017/2018 werd het project in Braine L'Alleud opgeleverd. Het betrof een opfrissing van het bestaande retail park in Braine L'Alleud waarbij een face lift werd gegeven aan het volledige park. Eerder dit boekjaar werd ook reeds het project in Ath opgeleverd. De totale investering bedroeg EUR

2,85 mio. De reële waarde van het project in Braine bedroeg bij oplevering 2,41 mio EUR. De reële waarde van het project in Ath bedroeg 0,45 mio EUR.

OPTIMALISATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Retail Estates nv besteedt veel aandacht aan de wijzigende behoeften van zijn huurders inzake winkeloppervlakte. Verschillende huurders breiden systematisch hun assortiment uit en formuleren geregeld een vraag naar uitbreiding van hun winkelpand. Dit kan gebeuren door de overname van oppervlakte van aangrenzende huurders die soms te ruim gehuisvest zijn of zelfs door nieuwbouw waarbij een stuk aan het winkelpand wordt bijgebouwd. Soms wordt zelfs gekozen voor een combinatie van beide.

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte; geregeld maakt Retail Estates nv gebruik van deze gelegenheid om ook de gevelpartij van het winkelpand te slopen en te vervangen door een hedendaagse versie die afgestemd is op het imago van de huurder.

Dergelijke investeringen laten toe een “win-win”-relatie uit te bouwen met de huurders. Restgronden worden zo gerentabiliseerd en de omzetgroei laat de huurder toe de huurstijging te betalen.

DESINVESTERINGEN

Het voorbije boekjaar werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 7,64 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een meerwaarde gerealiseerd

van EUR 0,09 mio

Deze desinvesteringen kaderen in een jaarlijks weerkerend verkoopprogramma van individuele winkelpanden die door hun locatie, winkelgrootte en/of erin uitgeoefende handelsactiviteit niet tot de kernportefeuille van Retail Estates nv horen.

INVESTERINGEN: CONCLUSIE

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2017-2018 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 309,39 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 8,50 mio EUR in boekjaar 2017-2018 als gevolg van deze investeringen en dalen met 0,25 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2017 zouden de huurinkomsten met 20,08 mio EUR gestegen zijn.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in de kapitaalmarkt) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,...).

BEHEER VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 98,11%.

Vanzelfsprekend dient de bezettingsgraad als een momentopname

beschouwd te worden waarachter een reeks mutaties in het afgelopen boekjaar schuilgaan. Zij houdt geen garantie in voor de toekomst aangezien de wetgeving inzake handelshuur van dwingend recht is en een driejaarlijkse opzegmogelijkheid voorziet voor alle huurders.

HUURINCASSO

In het afgelopen boekjaar hebben 3 kleinere KMO-huurders het faillissement aangevraagd. Voor de oninbare vorderingen werden de nodige voorzieningen aangelegd.

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 1,93 mio EUR. 0,16 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties – en de niet-vervallen vorderingen is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 9,86% (0,25 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2018.

SCHADEGEVALLEN

Er werden in het voorbije boekjaar 2 panden vernield door brand. De schade werd verhaald op de verzekering. Vandalisme is voor winkels die gelegen zijn aan de rand van grote stedelijke agglomeraties helaas een recurrent probleem.

DE BEZETTINGSGRAAD VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN RETAIL ESTATES NV BEDRAAGT 98,11%.

KAPITAALVERHOGINGEN IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

Op 5 april 2017 werden 174.404 nieuwe aandelen uitgegeven door inbreng van de resterende schuldvordering met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap Hainaut Retail Invest die 25 winkelpanden bezit, verspreid over de provincie Henegouwen. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2017.

Zoals vermeld onder het hoofdstuk Investerings gebeurde de acquisitie van de Nederlandse vastgoedportefeuille gedeeltelijk door uitgifte van nieuwe aandelen. Deze aandelen werden op 29 juni 2017 uitgegeven door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal aan een emissieprijs van 65 EUR. Zij delen in de winst vanaf de aanvang van het boekjaar 2017-2018 dat loopt sinds 1 april jl. . Als gevolg van deze kapitaalverhoging werden 200.000 aandelen uitgegeven.

Op 29 maart 2018 is de raad van bestuur overgegaan tot de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van het toegestaan kapitaal. In het bijzonder werd bij twee afzonderlijke maar aansluitende beslissingen tot de volgende inbrengen in natura overgegaan:

INBRENG VAN VIER WINKELPANDEN TE LIBRAMONT

Vier winkelpanden gelegen in een retailpark te Libramont werden ingebracht voor een inbrengwaarde van 5,46 mio EUR. Deze winkelpanden zijn verhuurd aan filiaalbedrijven, zijnde:

JBC, Planet Parfum, Veritas en Point-carré en leveren een huurincasso op van 0,31 mio EUR op jaarbasis. In dit retailpark had Retail Estates reeds eerder drie winkelpanden verworven op een totaal van 17 winkels die samen het retailpark vormen.

Er werden 83.973 nieuwe aandelen op naam uitgegeven aan een uitgifteprijs van 65 EUR. Deze nieuwe aandelen nemen deel in de winst van het lopende boekjaar dat op 1 april 2017 begon en op 31 maart 2018 zal afgesloten worden. Deze nieuwe aandelen worden bijgevolg uitgegeven met coupon 26, die het dividendrecht over het lopende boekjaar vertegenwoordigt, aangehecht. Zij vertegenwoordigen een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van 1.889.425,21 EUR en voor het saldo ten bedrage van 3.568.819,79 EUR een uitgiftepremie.

INBRENG VAN EEN WINKELPAND TE HERSTAL

Een winkelpand gelegen op de toegangsweg naar de Carrefour-site te Herstal (Luik) werd ingebracht voor een inbrengwaarde van 1,5 mio EUR. Dit winkelpand is verhuurd aan Kréfel en levert een huurincasso op van 0,10 mio EUR. Het sluit aan bij de winkelcluster Herstal waar Retail Estates in het verleden reeds zes winkelpanden verworven heeft. Alle panden zijn gelegen op de toegangsweg naar de hypermarkt Carrefour en zijn tevens vlot bereikbaar van de ringweg van Luik.

Er werden 23.076 nieuwe aandelen op naam uitgegeven aan een uitgifteprijs van 65 EUR. De aandelen nemen deel in de winst van het lopende boekjaar dat op 1 april 2017 begon

en op 31 maart 2018 zal afgesloten worden. Deze nieuwe aandelen worden bijgevolg uitgegeven met coupon 26, die het dividendrecht over het lopende boekjaar vertegenwoordigt, aangehecht. Zij vertegenwoordigen een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van 519.218,99 EUR en voor het saldo ten bedrage van 980.721,01 EUR een uitgiftepremie.

Ingevolge deze kapitaalverhogingen bedraagt het totale kapitaal van Retail Estates nv op 31 maart 2018 213.521.069,56 EUR vertegenwoordigd door 9.489.661 volledig volgestorte gewone aandelen.

UITVOERING VAN DE FINANCIERINGSSTRATEGIE

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 5,08 jaar. In het kader van de financiering van haar activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 een commercial paper programma van (maximaal) 50 miljoen euro. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 31 maart 2018 2,62% ten opzichte van 3,42% op 31 maart 2017.

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar bijlage 34 e.v. van dit jaarverslag.

FUSIE DOOR OVERNAME VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Op 21 december 2017 werd de fusie door overname van de vennootschap RWI Invest nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 31 december 2017.

Op 31 januari 2018 werd de fusie door overname van de vennootschap Hainaut Retail Invest nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

Op 31 januari 2018 werd eveneens de fusie door overname van de vennootschap Foncière de la station Verviétoise bvba door Retail Warehousing Invest nv vastgesteld door de zaakvoerders en de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

Fusies van dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv.



GEBEURTENISSEN NA
BALANSDATUM
VERHOOGING VAN HET KAPITAAL EN UITGIFTE
VAN NIEUWE AANDELEN

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 10 april 2018 beslist om tot een kapitaalverhoging over te gaan. Het betreft een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van Retail Estates. Tijdens de inschrijvingsperiode met onherleidbaar toewijzingsrecht die op 23 april 2018 werd afgesloten, werd op 1.669.426 nieuwe aandelen ingeschreven, hetzij 87,96% van de aangeboden nieuwe aandelen.

Alle onherleidbare toewijzingsrechten, vertegenwoordigd door coupon nr. 25, die bij de afsluiting van de inschrijvingsperiode niet waren uitgeoefend en de uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, zijn op 25 april 2018 onder de vorm van scrips verkocht in het kader van een vrijgestelde versnelde private plaatsing in de vorm van een "accelerated bookbuilding" of versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte, zoals beschreven in punt 8.1.3 van het Prospectus. De kopers van scrips hebben aldus op de nog 228.506 beschikbare nieuwe aandelen ingeschreven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als degene die gold voor de inschrijving door uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten, namelijk 1 nieuw

aandeel, met een inschrijvingsprijs van EUR 65,00 (inclusief coupon nr. 26, die het recht op het jaardividend over boekjaar 2017/2018 vertegenwoordigt, waarvoor een dividendprognose van EUR 3,60 bruto per aandeel wordt vooropgesteld en waartoe de jaarvergadering van Retail Estates, gepland op 23 juli 2018, zal beslissen) per nieuw aandeel, voor 5 onherleidbare toewijzingsrechten onder de vorm van scrips.

De bruto-opbrengst van het aanbod bedraagt na de inschrijvingsperiode met onherleidbare toewijzingsrechten en de vrijgestelde versnelde private plaatsing van scrips het beoogd maximum van EUR 123.365.580. De netto-opbrengst van de verrichting wordt geschat op EUR 121.065.580.

VERWERVING RETAILPARK RANDSTAD NEDERLAND.
Retail Estates heeft op 30 april een retailpark aangekocht in Spijkenisse, in de regio Rotterdam. Rotterdam is één van de 4 grootsteden die samen de "Randstad Holland" uitmaken. Het retailpark bestaat uit 23 winkelpanden en 1 horeca zaak die samen een bebouwde oppervlakte van 28.273 m² vertegenwoordigen. De totale investering bedraagt 47,20 mio EUR en levert een netto huur van 3,11 mio EUR op, wat een aanvangsrendement van 6,53 % oplevert. De fair value van deze investering bedraagt volgens de aangestelde vastgoeddeskundige 43,30 mio EUR.



5. COMMENTAAR BIJ
DE GECONSOLIDEERDE
JAARREKENINGEN
BOEKJAAR 2017-2018

BALANS
De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 1.071,36 mio EUR naar 1.349,37 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 311,04 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 7,54 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 5,69 mio EUR naar 29,20 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 29,14 mio EUR activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2017-2018 en voor 5,89 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 39,78 mio EUR en bestaan voor 29,20 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 3,53 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 2,28 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 3,39 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 1,37 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 568,33 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt

op 31 maart 2018 213,51 mio EUR, een stijging van 10, 83 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 208,20 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2017-2018 481.453 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 157,53 mio EUR naar 177,99 mio EUR. De reserves bedragen 135,44 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (113,37 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (47,35 mio EUR), beschikbare reserves (15,07 mio EUR), wettelijke reserves (0,06 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (26,61 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (13,79 mio EUR). De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren boekhoudkundig slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren,

worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. De veranderingen in de reële waarde van de swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de rente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 46,70 mio EUR en bestaat voor 47,90 mio EUR uit EPRA resultaat, -1,31 mio EUR resultaat op de portefeuille en 0,10 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen 766,52 mio EUR en bestaan voor 746,00 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 5,01 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps) en de schuld t.o.v. de minderheidsaandeelhouders van Heerzele nv en Blovan nv.

RETAIL ESTATES NV STELT ALS STREEFDOEL EEN DIVIDEND VAN 3,80 EUR BRUTO (2,66 EUR NETTO) VOOROP VOOR HET BOEKJAAR 2018-2019

De kortlopende verplichtingen bedragen 59,32 mio EUR en bestaan voor 12,80 mio EUR uit handels-schulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,31 mio EUR, geraamde belastingschulden voor 2,61 mio EUR, te ontvangen facturen voor 8,40 mio EUR en exit taksen ten belope van 1,07 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 36,38 mio EUR.

Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van 11,50 mio EUR tot 0,62 mio EUR. De daling is vooral toe te schrijven aan de inbreng van de resterende schuld voor de verwerving van de aandelen van Hainaut Retail Invest nv. Deze schuld is per 5 april 2017 ingebracht in het kapitaal van Retail Estates nv.

Per 31 maart 2018 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,62%.

WINST- EN VERLIESREKENING
Het nettohuurresultaat is gestegen met 11,82 mio EUR, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden (311,04 mio EUR) en oplevering van projecten in het boekjaar 2017-2018 (4,24 mio EUR) en de verwerving van de panden en oplevering van projecten in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (2,09 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,25 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,07 mio EUR.

De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,32 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting (-0,17 mio EUR), leegstand (-0,69 mio EUR) en indexatie (1,11 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 6,12 mio EUR en zijn gestegen met 1,18 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en commerciële kosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille, en de stijging van de personeelskosten naar aanleiding van de uitbreiding van het personeelsbestand. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 4,52 mio EUR, een stijging van 1,58 mio EUR (53,62%) ten opzichte van vorig jaar vooral te wijten aan een stijging van de niet-recurrente erelonen en een stijging van de bedrijfsleidersvergoeding door de uitbreiding van het directiecomité met een Chief Investor Officer.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,09 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 7,73 mio EUR panden (investeringswaarde). We verwijzen naar paragraaf “Desinvesteringen” in dit hoofdstuk voor meer details.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt -2,51 mio EUR. Er is een positief effect van indexaties, verscherping van de yield op toplocaties en de impact van huurhernieuwingen op retailparken een negatief effect door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het ander portefeuille resultaat bedraagt 1,11 mio

EUR en omvat vooral uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -17,37 mio EUR ten opzichte van -18,20 mio EUR vorig jaar. De daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 3,42% naar 2,62% compenseert de stijging van de interestlast door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt 0,10 mio EUR ten opzichte van 0,87 mio EUR vorig jaar. De daling van deze kosten zijn het gevolg van de wijziging in de reële waarden van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het EPRA resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 47,90 mio EUR ten opzichte van 39,12 mio EUR vorig jaar.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2018-2019
De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2018-2019, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 91,00 mio EUR. Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

Net als in de vorige jaren verwacht Retail Estates nv dat het dividend voor het boekjaar 2018-2019 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 3,80 EUR bruto (2,66 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2018-2019. Dit zou een stijging van 5,56% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2017-2018 (3,60 EUR bruto).

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT
De raad van bestuur stelt voor de winst van het boekjaar, zoals die blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening, als volgt te besteden:

(000) EUR	
Resultaat boekjaar	45 637
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	2 555
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-101
Te bestemmen resultaat winst van het boekjaar	48 091
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (IFRS)	51 373
Stijging van overgedragen winst naar aanleiding van fusies en andere	1 472
Andere	
Uitkering dividend 31 maart 2017	-40 995
Over te dragen resultaat	59 941

De raad van bestuur van Retail Estates nv zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die zal worden gehouden op 23 juli 2018, voorstellen om over het boekjaar 2017-2018 (dat een aanvang nam op 1 april 2017 om te eindigen op 31 maart 2018) een brutodividend uit te keren van 3,60 EUR bruto (of 2,52 EUR netto, d.i. het nettodividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per

aandeel dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2017-2018.

VARIA
ONDERZOEK EN ONTWIKKELING
De vennootschap heeft geen activiteiten ontwikkeld noch uitgaven gemaakt op gebied van onderzoek en ontwikkeling.

BIJKANTOREN
De vennootschap bezit geen bijkantoren.

CORPORATE GOVERNANCE



6. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Deze verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 en van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen.

Retail Estates nv hanteert de Code van 12 maart 2009 van de corporate

governance commissie (<https://www.corporategovernancecommittee.be/nl>) als referentiecode (hierna “de Code”).

Op 10 april 2018 werd een herwerkte versie van het Corporate Governance Charter en het Verhandelingsreglement goedgekeurd door de raad van bestuur waarbij rekening wordt gehouden met de meest recente ontwikkelingen ter zake. Het Charter is terug te vinden op de website: www.retailstates.com.

CORPORATE GOVERNANCE CODE (VERSIE 2009)
Retail Estates nv tracht zoveel mogelijk de bepalingen van de Corporate Governance Code na te leven. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen. Volgens het “comply or explain”-principe (“pas toe of leg uit”) vervat in de Code is het toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap. Deze Code kan worden geraadpleegd op de website van de corporate governance commissie (<https://www.corporategovernancecommittee.be>)

AFWIJKINGEN OP PRINCIPE 2:
Punt 2.9. De raad van bestuur heeft nog geen secretaris van de vennootschap aangeduid. Deze taak wordt waargenomen door één van de bestuurders. Op de volgende Raad van Bestuur zal de heer Koenraad Van Nieuwenburg worden voorgesteld als secretaris van de vennootschap.

AFWIJKINGEN OP PRINCIPE 3:
Punt 3.5. Gelet op de activiteiten van de vennootschap en met name het feit dat het onderhandelen en sluiten van bepaalde overeenkomsten behoren tot het dagdagelijks beheer en de bevoegdheden van de CEO, zonder dat de tussenkomst van de raad van bestuur in beginsel vereist is, zouden huurovereenkomsten (inzake detailhandelszaken waarmee een niet-uitvoerende bestuurder verbonden is) tussen de vennootschap en één van haar niet-uitvoerende bestuurders onder de belangenconflictenregeling (‘significante commerciële banden’) kunnen vallen.

AFWIJKINGEN OP PRINCIPE 4:
Punt 4.6. De vooropgestelde duur van het mandaat van 4 jaar wordt als te kort ervaren gelet op de complexiteit van het type vastgoed waarin Retail Estates nv gespecialiseerd is, waardoor de mandaten allemaal een duur hebben van 6 jaar.

STRUCTUUR VAN WHET AANDEELHOUDERSCHAP
Rekening houdend met de binnengekomen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Retail Estates nv zijn de belangrijkste aandeelhouders:

	% op datum van aanmelding¹	Pro forma % op 31.03.2018²	Pro forma % op 18.05.2018³
Groep Stichting Administratie- kantoor 'Het Torentje' en Leasinvest optredend in gezamenlijk overleg	10,03%	10,47%	10,47%
FPIM nv (Belfius Insurance)	9,76%	8,87%	8,37%
KBC Groep nv	7,59%	2,98%	3,01%
AXA nv	7,01%	6,71%	6,71%
Federale Verzekering	7,99%	5,05%	5,05%
Publiek	57,62%	65,93%	66,39%

1 Op basis van de noemer op het ogenblik van aanmelding.
2 Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders, en rekening houdende met de noemer op 31.03.2018 (9.489.661 aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoedelijke) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.
3 Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders, en rekening houdende met de noemer op 18.05.2018 (11.387.593 aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoedelijke) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

Met uitzondering van bovengenoemde aandeelhouders heeft geen andere aandeelhouder verklaard meer dan 3% van de door Retail Estates nv uitgegeven aandelen in zijn bezit te hebben. Volgens de criteria gehanteerd door Euronext, heeft Retail Estates nv een free float percentage van 100%.

De binnengekomen transparantieverklaringen zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap www.retailstates.com (onder rubriek Investor Relations / Het aandeel / Aandeelhoudersstructuur).

INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN
Conform de Corporate Governance regels en de wetgeving ter zake heeft Retail Estates nv een intern controle- en risicobehersysteem uitgewerkt, rekening houdend met de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de vennootschap en haar omgeving.

Interne controle is een proces dat onder meer als doel heeft redelijke zekerheid te verschaffen met betrekking tot de volgende objectieven:

- doeltreffendheid en verbetering van de werking van de onderneming;
- betrouwbaarheid en integriteit van informatie;
- overeenstemming met beleidslijnen, procedures, wetgeving en reglementen.

Retail Estates nv heeft bij de implementatie van zijn interne controleproces als referentiekader het COSO-raamwerk (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) gebruikt. De componenten van dit raamwerk en de toepassing ervan bij Retail Estates nv worden hieronder besproken.



EEN DEGELIJKE INTERNE
CONTROLE EN EEN EVENWICHTIG
RISICOBEEHER IS INHERENT
AAN DE BEDRIJFSCULTUUR
VAN RETAIL ESTATES NV

Interne controle- en risicobeheer- systemen in het algemeen

Een degelijke interne controle en een evenwichtig risicobeheer is inherent aan de bedrijfscultuur van Retail Estates nv en wordt doorheen de hele organisatie uitgedragen via:

- corporate governance regels en het bestaan van een remuneratiecomité en auditcomité;
- het bestaan van een gedragscode (verhandelingsreglement) die meer bepaald onderwerpen als belangenconflicten, beroepsgeheim, inkoop en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van goederen van de vennootschap, communicatie en dergelijke aan bod laat komen;
- een uitgewerkt human resources beleid met regels voor aanwerving van personeel, periodieke evaluatie van de prestaties en bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- opvolging van procedures en formalisering van processen.

De raad van bestuur evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan risico's, de financiële impact van deze risico's en de acties die moeten worden ondernomen om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen en/of, in voorkomend geval, de impact van deze risico's te beperken.

De vennootschap heeft in het bijzonder interne controle- en risicobeheersystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de vennootschap, namelijk het beheren van kosten en uitgaven, herstellingen en onderhoud, ontwikkelingen, en het innen van huurgelden.

Interne controle- en risicobeheer- systemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

CONTROLEOMGEVING

De controleomgeving voor wat de financiële verslaggeving betreft, bestaat uit volgende componenten:

- het *accounting team* is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie;
- de controller is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Retail Estates nv;
- de *CFO* is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels en brengt hierover verslag uit aan de CEO.
- als verantwoordelijke voor het dagelijks beleid, bespreekt de CEO op regelmatige tijdstippen de financiële verslaggeving met de CFO;
- het *auditcomité* en de *raad van bestuur* bevraagt en bespreekt samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en kijkt toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels. Ook andere actoren spelen een rol in de controleomgeving van de onderneming;
- als beursgenoteerd bedrijf (en als openbare GVV) staat Retail Estates nv onder het toezicht van de FSMA die ook een specifiek nazicht van de financiële informatie

uitvoert. Alle gepubliceerde financiële informatie wordt (vooraf of achteraf) door de FSMA gecontroleerd;

- ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille (die verantwoordelijk is voor ongeveer 97% van het balanstotaal) wordt gewaardeerd door drie internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield en CBRE), die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarderen. Een beperkt deel van de portefeuille wordt gewaardeerd door Stadim.

RISICOANALYSE

Op periodieke managementvergaderingen en operationele vergaderingen worden de aandachtspunten besproken die in het kader van een evenwichtig risicobewustzijn en -beheer in het oog moeten worden gehouden:

- de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers;
- recente en geplande transacties;
- evolutie van de belangrijkste performantie-indicatoren; en
- eventuele operationele, juridische en fiscale risico's.

In functie hiervan worden desgevallend gepaste acties en maatregelen ondernomen in uitvoering van het beleid van de vennootschap. Deze acties zijn erop gericht tot een evenwichtig risicobeleid te komen en dit steeds met eerbied voor de strategische doelstellingen en de risicoappetijt die door de raad van bestuur wordt vooropgesteld.

CONTROLEACTIVITEITEN

Er zijn controleprocedures in werking met betrekking tot de belangrijkste activiteitsdomeinen van de vennootschap, zoals voor het innen van de huren, onderhoud en herstellingen, projectontwikkeling, werfopvolging,... Deze procedures worden op regelmatige wijze geëvalueerd door het managementteam.

Er is een beheerssoftwarepakket geïmplementeerd dat alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten opvolgt (overzicht van de huurcontracten, facturen, afrekening van kosten, opvolging van de betalingen,...). Dit pakket is bovendien gekoppeld aan het "boekhoudpakket".

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

Elk kwartaal wordt een financieel rapport opgesteld dat de analyses van de cijfers bevat, de belangrijkste prestatie-indicatoren, de impact van aan- en verkopen op de budgetten, de cashflow posities, enz.

Verder wordt ook elk kwartaal een operationeel rapport opgemaakt dat de belangrijkste prestatie-indicatoren met betrekking tot de vastgoedafdeling bevat.

In het eerste en derde kwartaal van het boekjaar worden tussentijdse persberichten gepubliceerd. Halfjaarlijks wordt een uitgebreider halfjaarlijks financieel verslag gepubliceerd in overeenstemming met de IFRS-normen. Op het einde van het boekjaar wordt alle relevante financiële informatie gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag, dat tevens ter beschikking wordt gesteld

op de website van de vennootschap.

De beperkte omvang van het Retail Estates-team draagt in belangrijke mate bij tot een goede informatiedoorstroming. De grote betrokkenheid van de raad van bestuur en zijn voorzitter bevordert een open communicatie en degelijke informatieverschaffing aan het bestuursorgaan.

MONITORING

Elk kwartaal stelt het financiële team de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en gecontroleerd. Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken worden de cijfers besproken met het management en wordt hun juistheid en volledigheid gecontroleerd door de analyse van huurinkomsten, leegstand, technische kosten, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz., met inachtneming van het “four-eyes”-principe. Vergelijkingen met forecast en budgetten worden besproken. Het management brengt elk kwartaal uitvoerig verslag uit over de financiële staten aan de raad van bestuur, steeds met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen.

De commissaris brengt eveneens verslag uit aan de raad van bestuur over zijn voornaamste bevindingen naar aanleiding van zijn controlewerkzaamheden.

Passend risicobeheerbeleid

De voornaamste risico's waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, betreffen (i) de marktwaarde van het vastgoed, (ii) evoluties in de huurmarkt, (iii) de bouwkundige staat van de gebouwen, (iv) financiële risico's zoals onder meer liquiditeitsrisico, het gebruik van financiële instrumenten en bancaire tegenpartij- en convenantenrisico, (v) vergunningtechnische risico's, (vi) wijziging van de verkeersinfrastructuur, (vii) bodemverontreiniging, (viii) risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen, en (ix) reglementaire risico's.

Voor elk van de opgesomde risico's zijn maatregelen en procedures in voege om de risico's te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's, in voorkomend geval, te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Dit is de taak van de risk manager.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid (waarop wordt toegezien door de persoon belast met de “compliance functie”) omvat verschillende aspecten, waaronder het voorkomen van handel met voorkennis, belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten, niet-corruptie, beroepsgeheim, enz.

De effectieve leiding onderzoekt, op regelmatige basis, welke andere domeinen en activiteiten deel zouden moeten uitmaken van de werkdomeinen van de compliance

functie. De “onafhankelijke compliance functie” wordt ingevuld als een onafhankelijke functie binnen een organisatie, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. We bespreken hieronder de belangrijkste:

VOORKOMEN VAN MISBRUIK VAN VOORWETENSCHAP EN PREVENTIE VAN MARKTMISBRUIK

Overeenkomstig de principes en de waarden van de vennootschap en in het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code, heeft Retail Estates nv in zijn gedragscode (“Verhandelingsreglement”) regels opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders, werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates nv willen verhandelen. De regels van het Verhandelingsreglement werden afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de Verordening Marktmisbruik), de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Corporate Governance Code 2009). Het Verhandelingsreglement van de vennootschap maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter en kan (afzonderlijk) worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.retailstates.com).

Het Verhandelingsreglement heeft onder meer betrekking op de openbaarmaking van informatie aangaande dergelijke transacties en bepaalt onder meer:

- beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes voor de bekendmaking van de financiële resultaten ("gesloten periodes") of tijdens elke andere als gevoelig beschouwde periode ("verbodsperiodes");
- de aanstelling van een compliance officer die toeziet op de naleving van het Verhandelingsreglement door de bestuurders en de andere aangeduide personen;
- de voorafgaande kennisgeving voor elke transactie in financiële instrumenten van de vennootschap aan de compliance officer; en
- de openbaarmaking van elke transactie.

DE BEPERKTE OMVANG VAN HET RETAIL ESTATES-TEAM DRAAGT IN BELANGRIJKE MATE BIJ TOT EEN GOEDE INFORMATIEDOORSTROMING.



BELANGENCONFLICTEN EN

ONVERENIGBAARHEID VAN MANDATEN

Er wordt verwezen naar de passage opgenomen onder ‘Regeling van belangenconflicten’ onder punt 7 van dit beheersverslag.

NIET-CORRUPTIE

Retail Estates nv legt sterk de nadruk op de principes van eerlijkheid en integriteit en verwacht een gelijkaardige houding van derde partijen waarmee de vennootschap zaken doet.

BEROEPSGEHEIM

Het is uitdrukkelijk verboden voor de leden van de organen van de vennootschap en van het personeel om vertrouwelijke informatie die zij tijdens de uitoefening van hun taken bekomen voor oneigenlijke doeleinden te gebruiken of te onthullen.

POLITIEKE ACTIVITEITEN

Retail Estates nv handelt op een maatschappelijk verantwoorde wijze volgens de wetten van het land waarin de vennootschap actief is bij het nastreven van legitieme commerciële doelstellingen.

Onafhankelijke controlefuncties

RISICOBEBEERFUNCTIE

Voor de risico's waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, zijn maatregelen en procedures in voege om de risico's te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's, in voorkomend geval, te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Dit is de taak van de risk manager.

Aangezien een groot aantal risico's juridisch van aard is, werd mevrouw Lore Leo, legal counsel (die deel uitmaakt van het M&A team; naar mening van de Raad van Bestuur situeren de voornaamste risico's zich in de acquisitie-activiteiten eerder dan in het beheer van de portefeuille), benoemd tot risk manager, waarbij deze overlegt met de compliance officer.

De risk manager werd op 14 maart 2018 benoemd voor een looptijd van 3 jaar en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. De risk manager staat onder het rechtstreeks toezicht van een lid van de effectieve leiding, in casu de heer Jan De Nys, die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming.

ONAFHANKELIJKE COMPLIANCEFUNCTIE

De raad van bestuur heeft als compliance officer de heer Paul Borghgraef aangesteld. Hij is tevens voorzitter van de raad van bestuur. Vanuit zijn functie is hij in het bijzonder verantwoordelijk voor de naleving van het integriteitsbeleid zoals hierboven beschreven.

De duur van het mandaat van Paul Borghgraef als compliance officer is gelijklopend met diens bestuursmandaat (dat verstrijkt op de jaarvergadering van 2021).

ONAFHANKELIJKE INTERNE AUDITFUNCTIE

De persoon belast met de interne auditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de

activiteiten van de vennootschap, en verricht onderzoek naar de kwaliteit en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle.

Jaarlijks zal de interne auditor zijn bevindingen presenteren.

De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, in casu VMB, vertegenwoordigd door de heer Luc Martens. De interne auditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe interne auditor-rechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijke persoon) wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de finance en reporting analyst van de Vennootschap, de heer Giovanni Ronsse. Hij werd op 14 maart 2018 benoemd voor een looptijd van 3 jaar en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest nv

Overeenkomstig artikel 17,§ 2 van de GVV-Wet, heeft de interne controle binnen de Vennootschap eveneens betrekking op haar dochtervennootschap met het statuut van institutionele GVV.

7. BEHEER VAN DE VENNOOTSCHAP

SAMENSTELLING

De raad van bestuur van Retail Estates nv bestaat sinds 4 april 2017 uit 12 bestuurders, zijnde 10 niet-uitvoerende bestuurders en 2 uitvoerende bestuurders, met name de gedelegeerd bestuurder (CEO) en de chief financial officer (CFO)

De Raad van Bestuur heeft 3 comités opgericht, een remuneratie- en benoemingscomité, een auditcomité en een directiecomité.

De Raad van Bestuur kwam in 2017-2018 negen keer samen waarvan een aantal keer per conference call of in het kantoor van notaris Tim Carnewal. Het remuneratie- en benoemingscomité en het auditcomité vergaderden tweemaal. Het directiecomité komt wekelijks samen.

Niettegenstaande de bepalingen van de Corporate Governance Code (dewelke voor bestuursmandaten een termijn van 4 jaar vooropstelt), werden alle mandaten van de bestuurders van Retail Estates nv hernieuwd bij de jaarvergadering van 1 juli 2016 voor een nieuwe periode van 6 jaar tot aan het einde van de algemene vergadering van 2021.⁴ De samenstelling van de Raad van Bestuur weerspiegelt onafhankelijkheid op een dubbel niveau:

⁴ De buitengewone algemene vergadering van 4 april 2017 is overgegaan tot de benoeming van (i) mevrouw Ann Gaeremynck tot onafhankelijk bestuurder in de zin van art. 526ter van het Wetboek van vennootschappen en (ii) de heer Victor Ragoen tot niet-uitvoerende bestuurder, telkens tot aan het einde van de algemene vergadering van 2021.

– de Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van art 526ter van het Wetboek van vennootschappen en de Belgische Corporate Governance Code, deze werden herbenoemd bij de jaarvergadering van 1 juli 2016, de buitengewone algemene vergadering van 6 januari 2016 en de buitengewone algemene vergadering van 4 april 2017; en

– de Raad van Bestuur telt een meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders;

De bestuurders worden benoemd voor maximaal zes jaar en zijn herkiesbaar.

Deze bestuurders voldoen tevens aan de onafhankelijkheidscriteria vermeld in bijlage A van de Code. De onafhankelijke bestuurders beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria:

– geen salarisgerechtigde medewerker, kaderlid, lid van het directiecomité, gedelegeerde voor het dagelijks beheer, uitvoerend bestuurder of lid van het directiepersoneel van Retail Estates nv of een verbonden onderneming zijn en geen soortgelijke functie hebben bekleed tijdens de laatste vijf jaar vóór hun benoeming;

– vanwege Retail Estates nv of van een verwante onderneming geen andere vergoedingen of belangrijke voordelen van vermogensaard ontvangen of ontvangen hebben dan deze in het kader van hun mandaat;

– alleen of gezamenlijk met een vennootschap waarover de bestuurder de controle uitoefent, geen hoofdaandeelhouder of aandeelhouder van meer dan

10% van Retail Estates nv zijn, noch bestuurder of kaderlid zijn van dergelijke aandeelhouder of hem vertegenwoordigen. Indien de bestuurder een deelneming van minder dan 10% bezit, mag hij de beschikkingsdaden met betrekking tot zijn aandelen of de uitoefening van de eraan gekoppelde rechten niet onderwerpen aan conventionele bepalingen of aan unilaterale verbintenissen die hij zou onderschreven hebben. De bestuurder mag een dergelijke aandeelhouder in geen enkel geval vertegenwoordigen;

– geen betekenisvolle commerciële band hebben, noch tijdens het afgelopen jaar gehad hebben, noch verwachten te hebben met Retail Estates nv of met een verwante onderneming hetzij direct, hetzij als vennoot, aandeelhouder, bestuurder, hoger kaderlid of directiepersoneel van een organisatie met dergelijke band;

– geen vennoot of salarisgerechtigde zijn, noch tijdens de laatste drie jaar geweest zijn van de huidige of gewezen externe bedrijfscommissaris van Retail Estates nv of van een verwante onderneming;

– geen uitvoerend lid zijn van het beheersorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend bestuurder van de vennootschap zetelt als niet-uitvoerend lid van het bestuurs- of toezichtorgaan;

– geen andere betekenisvolle banden hebben met de uitvoerende bestuurders van Retail Estates nv die voortvloeien uit een betrokkenheid in andere ondernemingen of organen;

– binnen Retail Estates nv niet meer dan drie mandaten hebben



“RETAIL ESTATES NV LEGT
STERK DE NADRUK OP DE
PRINCIPES VAN EERLIJKHEID
EN INTEGRITEIT EN VERWACHT
EEN GELIJKAARDIGE HOUDING
VAN DERDE PARTIJEN
WAARMEE DE VENNOOTSCHAP
ZAKEN DOET.”

uitgevoerd als niet-uitvoerend bestuurder zonder dat deze periode langer dan 12 jaar mag zijn;
- geen naaste (familielid) zijn van een kaderlid, lid van het directiecomité of van een van de personen omschreven in een van bovenvermelde situaties.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat de beslissingen genomen worden in het belang van de vennootschap. De samenstelling van de raad van bestuur wordt bepaald op basis van diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt er gestreefd naar een sterke vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met de uitbating van handelszaken in het type vastgoed waarin Retail Estates nv investeert en/of ervaring hebben in de financiële aspecten van het beheer van een beursgenoteerde vennootschap en een GVV in het bijzonder. Het is daarom van belang dat de leden van de raad van bestuur complementair zijn inzake kennis en ervaring. Teneinde een efficiënte werking van de raad van bestuur te bewerkstelligen wordt beoogd het aantal leden van de raad van bestuur te beperken tot maximaal 12. De huidige samenstelling van de Raad van Bestuur verzekert de vereisten inzake genderdiversiteit. Op dit ogenblik bestaat de Raad van Bestuur van Retail Estates uit vier vrouwen en acht mannen, conform artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen.

Op datum van dit jaarverslag is de Raad van Bestuur van Retail Estates nv samengesteld als volgt:

Naam	Functie	Datum aanvang huidig mandaat	Datum waarop het mandaat verstrijkt	Beroepsadres
Paul Borghgraef	Voorzitter van Raad van Bestuur	01.07.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Jan De Nys	Gedelegeerd bestuurder Voorzitter van het directiecomité	01.07.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Kara De Smet	Chief Financial Officer Lid van het directiecomité	06.01.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat
René Annaert	Onafhankelijk bestuurder Voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	01.07.2016	AV 2021	Mercatorlaan 4 – 1780 Wemmel
Jean-Louis Appelmans	Niet-uitvoerend bestuurder Lid van het auditcomité	01.07.2016	AV 2021	Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen
Rudy De Smedt	Niet-uitvoerend bestuurder	01.07.2016	AV 2021	Stoofstraat 12 - 1000 Brussel
Christophe Demain	Niet-uitvoerend bestuurder	01.07.2016	AV 2021	Galiléelaan 5 – 1210 Brussel
Ann Gaeremynck	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	04.04.2017	AV 2021	Naamsestraat 69 – 3000 Leuven
Victor Ragoen	Niet-uitvoerend bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	01.07.2016	AV 2021	Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen
Jean Sterbelle	Niet-uitvoerend bestuurder	01.07.2016	AV 2021	Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Leen Van Den Neste	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Voorzitter van het auditcomité	06.01.2016	AV 2021	Sint-Michielsplein 16 – 9000 Gent
Herlinda Wouters	Niet-uitvoerend bestuurder	06.01.2016	AV 2021	Watermanweg 92 – 3067 GG Rotterdam – Nederland



5 van de 12 bestuurders vertegenwoordigen een referentieaandeelhouder: mevrouw Wouters namens de KBC Groep, de heer Appelmans namens Het Torentje (Leasinvest), de heer Sterbelle namens AXA, de heer Demain namens de Belfius-groep en de heer De Smedt namens Federale Verzekering.

De heren De Nys, Borghgraef en Annaert hebben verklaard ten persoonlijke titel aandelen van de vennootschap te bezitten.

Overeenkomstig de Corporate Governance Code dienen niet-uitvoerende bestuurders zich bewust te zijn van de omvang en tijdsbesteding die betrekking heeft op een mandaat in een genoteerde vennootschap. Er wordt daarom aangeraden dat zij niet meer dan 5 bestuurdersmandaten in genoteerde vennootschappen overwegen. Geen van de niet-uitvoerende bestuurders neemt meer dan 5 mandaten waar in beursgenoteerde vennootschappen.

Hierna volgen de mandaten alsook een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders:

A. Dhr. Paul Borghgraef



Dhr. Paul Borghgraef is sinds 2004 bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur van Retail Estates.

Hij behaalde in 1976 een diploma Accountancy en Tax aan de Economische Hogeschool Antwerpen gevolgd door een postgraduaat Informatica en sociale wetgeving.

Hij begon zijn carrière in het beleidsaccounting departement van Kredietbank 1976.

Van 1977 tot 1978 werkte hij voor Dijker en Doornbos (huidige PWC) als auditor-tax specialist.

Vanaf 1978 bekleedde hij verschillende functies bij Krefima zoals gedelegeerd bestuurder en voorzitter van het directiecomité, uitvoerende bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur tot 2006.

Sinds 1995 is hij actief als rechter in handelszaken in de rechtbank van koophandel in Antwerpen

- Lopende mandaten:**
- Bestuurder PG58 nv
 - Bestuurder Immpact vastgoed nv
 - Bestuurder Pertinea Property Partners
 - Verzekeringen nv

Comité: /

B. Dhr. Jan De Nys



Dhr. Jan De Nys is gedelegeerd bestuurder van Retail Estates sinds 1998.

Hij behaalde in 1982 een licentiaatsdiploma rechten bij de Katholieke Universiteit Leuven gevolgd door een postgraduaat Europees Recht bij het Europa College in Brugge.

Hij begon zijn carrière in 1982 bij De Bandt, Van Hecke. Van 1999 tot 2002 bekleedde hij verschillende functies bij Mitiska nv waarvan hij tot 2009 bestuurder bleef.

- Lopende mandaten:**
- Bestuurder Alides REM nv
 - Gedelegeerd bestuurder Snowdonia nv
 - Bestuurder First Retail International I en II nv

Comité: /

C. Mevr. Kara De Smet



Mevr. Kara De Smet is CFO van Retail Estates sinds 2006. Ze is uitvoerend bestuurder sinds januari 2016.

Ze behaalde in 1999 een licentiaatsdiploma Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven. Van 1999 tot 2006 werkte ze bij Deloitte als auditmanager.

- Lopende mandaten:**
- Bestuurder bij de Be-Reit Association, de sectorvereniging van de GVV's waar ze ook voorzitter is van de Accounting werkgroep

Comité: /

D. Dhr. René Annaert



Dhr. Annaert is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 7 juli 2015. De heer Annaert is voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité en tevens lid van het auditcomité van Retail Estates. Hij behaalde het diploma van bouwkundig Ingenieur aan de Sint-Lukas Hogeschool Brussel.

Dhr. Annaert vatte zijn carrière aan als studietekenaar bij Traction et Electricité. Van 1975 tot 1988 nam hij de functies van werf- en projectleider bij verschillende vennootschappen. In 1988 werd René Annaert bestuurder-directeur bij de C.V.A. Wereldhave Belgium. Hij bekleedde deze functie tot 2000, waarop hij tot 2011 aan de slag ging als algemeen directeur bij Devimo nv. Sinds 2012 is Dhr. Annaert CEO van Brussels International Trade Mart.

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk bestuurder bij Devimo Consult

Comité:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Audit comité

E. Dhr. Jean-Louis Appelmans



Dhr. Jean-Louis Appelmans is bestuurder van Retail Estates sinds 9 maart 1998.

Dhr. Jean-Louis Appelmans is licentiaat handelswetenschappen en financiële wetenschappen (Vlaamse Economische Hogeschool Brussel). Hij ging in 1977 aan de slag als financieel analist bij Compagnie Maritime Belge. Van 1978 tot 1987 bekleedde hij verschillende functies binnen Chase Manhattan Bank (vandaag JP Morgan-Chase). Van 1987 tot 1989 was hij bij Crédit Lyonnais (vandaag Deutsche Bank) verantwoordelijk voor grote Belgische ondernemingen en KMO's. Sinds 1989 is hij bestuurder bij Extensa Group. Vanaf juli 1999 werd hij benoemd tot gedelegeerd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management nv, statutair zaakvoerder van de openbare GVV Leasinvest Real Estate Comm. VA.

Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder Leasinvest Real Estate Management nv
- Gedelegeerd bestuurder Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS sa
- Gedelegeerd bestuurder bij RAB Invest nv
- Zaakvoerder Granvelle Consultants & Co bvba
- Bestuurder in verschillende vastgoedvennootschappen

Comité:

- Audit comité

F. Dhr. Rudy De Smedt



Dhr. Rudy De Smedt is bestuurder van Retail Estates sinds 7 juli 2015.

Dhr. De Smedt behaalde in 1984 zijn licentiaat in de wiskunde met optie statistiek aan de Vrije Universiteit Brussel.

Sinds 1987 is de heer De Smedt actief in de verzekeringssector. Na korte periodes bij Mercator en Baloise ging hij in 1991 aan de slag als verantwoordelijke hypothecaire kredieten bij Federale Verzekering. Dhr. De Smedt was ook verantwoordelijk voor de afdelingen Individueel leven en groepsverzekeringen. Sinds 2014 is hij Business Director bij Federale Verzekering.

Lopende mandaten:

- Business Director bij Federale Verzekering

Comité: /

G. Dhr. Christophe Demain



Dhr. Demain is niet-uitvoerend bestuurder bij Retail Estates sinds 30 juni 2013. Hij heeft zijn diploma Toegepaste Economische Wetenschappen behaald aan de UCL.

Hij is Chief Investment Officer bij Belfius Insurance. Hij begon zijn carrière als trader bij Crédit Général, later bij Ippa Bank. Vanaf 1999 tot 2009 vervulde hij verschillende functies binnen Axa. Sinds 2013 is de heer Demain Chief Investment Officer bij Belfius Insurance.

Lopende mandaten:

- Chief Investment Officer bij Belfius Insurance nv
- Bestuurder bij Auxipar nv
- Bestuurder bij Recode
- Bestuurder bij Elantis nv
- Bestuurder bij Belfius Investment partners
- Bestuurder bij Newton biocapital
- Bestuurder bij diverse vastgoedvennootschappen van de Belfius Group
- Voorzitter van de raden van bestuur van LFB nv en Coquelets nv

Comité: /

H. Mevr. Ann Gaeremynck



Mevrouw Ann Gaeremynck is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 4 april 2017.

Mevrouw Ann Gaeremynck is doctor In de Toegepaste Economische Wetenschappen. Ze behaalde de titel aan de Katholieke Universiteit Leuven.

Ann Gaeremynck is gewoon hoogleraar aan de KU Leuven, Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen.

Haar onderzoeksinteresse situeert zich vooral in het domein van governance, audit en financiële rapportering (oa met een studie rond disclosures rond fair value onder IAS 40).

Lopende mandaten:

- Bestuurder bij VIVES hogeschool
- Bestuurder bij het ICCI (informatiecentrum voor het bedrijfsrevisoraat)
- Extern lid auditcomité AZ Delta

Comité:

- Auditcomité
- Remuneratie- en benoemingscomité

I. Dhr. Victor Ragoen



Dhr. Victor Ragoen is bestuurder van Retail Estates sinds 5 november 2004.

Hij was gedelegeerd bestuurder van New Vanden Borre nv tot en met 31 januari 2015. Hij heeft een licentie Handelswetenschappen en Financiële Wetenschappen en een master in marketing aan de Vlerick School behaald.

Hij startte zijn carrière in 1980 bij Ogilvy & Mather als junior account executive en stapte in 1981 over naar BBDO. Tussen 1982 en 1991 bekleedde hij verschillende marketingfuncties binnen American Express. Van 1991 tot 2007 is hij managing partner en later managing director van Vanden Borre. Tussen 2007 en 2011 was de heer Ragoen vice-voorzitter van KESA Electricals. Van mei 2011 tot februari 2015 was hij opnieuw managing director van Vanden Borre.

Lopende mandaten:

- Adviesfunctie FNAC Vandenborre

Comité:

- Remuneratie- en benoemingscomité

J. Dhr. Jean Sterbelle



Dhr. Jean Sterbelle is bestuurder van Retail Estates sinds 12 april 2013. Hij heeft een diploma graduaat vastgoedmakelaar en een certificaat vastgoeddeskundige aan de INFAC behaald. Van 1989 tot 1990 was hij adjunct van de verantwoordelijke voor veiligheid en gebouwen van de Morgan Guaranty Trust Company of New York (Euroclear Operation Centre). Van 1990 tot 2007 bekleedde hij verschillende vastgoedgerelateerde functies binnen de Fortis groep. Van 2007 tot juni 2014 was hij Head of Real Estate Commercial Management bij AXA Belgium - Letting & Investment, en vanaf juli 2014 is hij actief als Head of Transactions & Letting bij AXA Real Estate Investment Managers Belgium nv. Vanaf 1 juli 2014 is hij actief als Head of Transactions & Letting bij Axa real Estate Investment Managers Belgium nv waar hij verantwoordelijk is voor het verhuren en voor de vastgoedtransacties voor rekening van alle Axa REIM klanten/investeerders (aankoop - verkoop).

Lopende mandaten:

- Head of Transactions Belux – AXA Real Estate Investment Managers Belgium nv
- Bestuurder bij verschillende vastgoedvennootschappen

Comité: /

K. Mevr. Herlinda Wouters



Mevrouw Herlinda Wouters is bestuurder van Retail Estates sinds 12 januari 2016.

Mevrouw Wouters behaalde in 1990 een master Toegepaste Economische Wetenschappen en een master Pedagogische Wetenschappen, beide aan de Universiteit Antwerpen. Haar loopbaan startte Mevr. Wouters als business analist by Exxon Chemicals. Van 1983 tot 1997 was zij actief bij IndoSuez bank België, eerst als Global Relationship Manager, later als Branch Manager.

In 1998 maakte Mevrouw Wouters de overstap naar KBC Bank waar ze aan de slag ging als senior banker en later ook de functie van Corporate Business Development Manager uitoefende. Zij was Program Director bij KBC Financial Products Ltd van eind 2009 tot begin 2011. Deze functie bekleedde zij ook zes maanden bij de Antwerp Diamond Bank.

Sinds juli 2011 is Mevrouw Wouters de General Manager van KBC Bank Nederland

Lopende mandaten:

General Manager van KBC Bank Nederland

Comité: /

L. Mevr. Leen Van den Neste



Mevrouw Leen van den Neste is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 12 januari 2016.

Mevrouw Van den Neste behaalde in 1988 haar diploma in de Rechten aan de Rijksuniversiteit Gent. In 1990 behaalde zij een speciale licentie in de Accountancy aan de Vlerick Management School te Gent.

Mevr. Van den Neste startte haar loopbaan bij KMPG Bedrijfsrevisoren, gevolgd door een functie als senior interne auditor bij VF dept. Internal Audit. In 1995 ging zij aan de slag bij de Groep Arco waar zij verschillende functies bekleedde om in 2005 directeur administratie en financiën te worden en vanaf 2007 tot 2011 was zij lid van het directiecomité van de Groep Arco.

In september 2011 trad Mevr. Van den Neste toe tot het directiecomité van VDK Bank, waar zij in april 2012 voorzitter van geworden is.

Lopende mandaten:

- Afgevaardigd bestuurder en voorzitter VDK Bank nv
- Bestuurder en lid van uitvoerend comité van Febelfin
- Voorzitter Raad van Bestuur Xior nv, openbare GVV
- Bestuurder KAA Gent CVBASO

- Bestuurder Centrale voor huisvesting Arrondissement Gent
- Bestuurder CPP-Incofin
- Bestuurder Gentco CVBA
- Bestuurder Familiehulp VZW
- Bestuurder Artevelde Hogeschool VZW

Comité:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Audit comité

NAAST ZIJN WETTELIJKE OPDRACHT ZAL DE RAAD VAN BESTUUR EVENEENS DE NODIGE ZORG BESTEDEN AAN HET BEPALEN VAN DE STRATEGIE EN HET UITSTIPPELEN VAN DE BELEIDSLIJNEN, STEEDS MET HET VENNOOTSCHAPSBELANG VOOR OGEN.



VERKLARINGEN BETREFFENDE DE BESTUURDERS

De raad van bestuur van Retail Estates nv verklaart dat voor zover geweten geen enkele bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het bestuursorgaan te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van bestuurder nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement.

WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur van Retail Estates nv bepaalt de strategie, de beleggingen, de budgetten, de (des-) investeringen en de financiering.

De raad van bestuur stelt de jaar- en halfjaarrekeningen en het jaarverslag van de vennootschap op voor de algemene vergadering van aandeelhouders. Hij keurt fusie- en splitsingsrapporten goed; beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal en roept de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders samen; ziet toe op de nauwgezetheid, de juistheid en transparantie van mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten en het publiek bij middel van prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persmededelingen. Hij delegeert het dagelijks bestuur aan de gedelegeerd bestuurder die regelmatig rapporteert

over het beheer en het jaarlijks budget en een trimestriële financiële en operationele rapportering voorlegt.

De raad van bestuur kan pas geldig beraadslagen en beslissen indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Elk besluit van de raad van bestuur wordt genomen met gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders en bij onthouding van één of meer onder hen met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorzit, doorslaggevend. In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van Retail Estates nv zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestaan kapitaal.

Naast zijn wettelijke opdracht zal de raad van bestuur eveneens de nodige zorg besteden aan het bepalen van de strategie en het uitstippelen van de beleidslijnen, steeds met

het vennootschapsbelang voor ogen. Hij neemt in het bijzonder ook alle principiële beslissingen met betrekking tot de investeringen en desinvesteringen van het vastgoed evenals hun financiering.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verantwoordelijkheden van de gedelegeerd bestuurder en die van de voorzitter van de raad van bestuur. De voorzitter geeft leiding aan de raad van bestuur en zorgt ervoor dat de agenda van de raden van bestuur opgemaakt wordt, evenals dat de bestuurders de relevante informatie tijdig ontvangen.

De gedelegeerd bestuurder is verantwoordelijk voor de operationele taken, die verband houden met het beheer van de vastgoedportefeuille en de werking van de vennootschap. De raad van bestuur zal erover waken dat er voldoende bevoegdheden gegeven worden opdat deze zijn verantwoordelijkheden en plichten kan nakomen.

OM DE DOELTREFFENDHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOORTDUREND TE VERBETEREN, EVALUEERT DE RAAD VAN BESTUUR SYSTEMATISCH EN OP GEREGLDE TIJDSTIPPEN ZIJN OMVANG.

REMUNERATIEVERSLAG

INLEIDING EN SITUERING

Retail Estates nv stelt een remuneratieverslag op inzake het bezoldigingsbeleid met betrekking tot zijn bestuurders. De raad van bestuur telt 10 niet-uitvoerende en 2 uitvoerende bestuurders, zijnde de chief financial officer (mevrouw Kara De Smet) en de gedelegeerd bestuurder (de heer Jan De Nys) die samen de effectieve leiding van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen waarnemen.

Het verslag werd opgesteld door het remuneratiecomité in toepassing van artikel 96 §3 van het wetboek van vennootschappen en werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 18 mei 2018.

Het zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering van 23 juli 2018 die het verslag per afzonderlijke stemming dient goed te keuren of af te keuren.

REMUNERATIEBELEID

Principe

Het remuneratiebeleid van Retail Estates nv wordt zo opgesteld dat enerzijds rekening wordt gehouden met een marktconforme bezoldiging, die de vennootschap in staat stelt getalenteerde bestuurders aan te trekken en te behouden en waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van de onderneming en haar financiële perspectieven. Bovendien dient deze bezoldiging in evenredigheid te zijn met de verantwoordelijkheden verbonden aan de hoedanigheid van bestuurder in

een beursgenoteerde vennootschap. Anderzijds dient voldaan te worden aan de verwachtingen van de aandeelhouders in deze.

Het remuneratie- en benoemingscomité analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat toegepast wordt en gaat na of er een aanpassing dient te worden doorgevoerd en geeft dienaangaande de nodige aanbevelingen aan de raad van bestuur, die dit op zijn beurt dient voor te leggen aan de algemene vergadering.

Interne procedure – boekjaar 2017-2018

Het remuneratiecomité heeft in de loop van het afgelopen boekjaar tweemaal vergaderd waarbij de remuneratiebudgetten van de bestuurders afzonderlijk en het personeelsbudget in zijn geheel worden gecontroleerd en bijgestuurd waar noodzakelijk in functie van de verantwoordelijkheden van de betrokken personen en de doelstellingen op middellange en lange termijn die de raad van bestuur voor de onderneming heeft vastgesteld. Hierbij worden voor de uitvoerende bestuurders zowel het globale niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen geanalyseerd.

BEZOLDIGING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

We verwijzen naar het punt directiecomité onder het Activiteitenverslag en werking van de comités.

BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

Remuneratie van de voorzitter van de raad van bestuur, de heer Paul Borghgraef.

De vaste vergoeding van de voorzitter werd vastgesteld op 60.000 EUR gelet op de geregelde aanwezigheid en betrokkenheid van de heer Paul Borghgraef, en gelet op het feit dat hij tussen de raden van bestuur de dagelijkse gesprekspartner en klankbord is van de gedelegeerd bestuurder. Er is niet voorzien in een variabele bezoldiging of enig ander voordeel, noch in een vertrekvergoeding.

Sinds 12 januari 2016 is de heer Paul Borghgraef niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur. Hij ontvangt voor de uitoefening van zijn bestuurdersmandaat geen separate bezoldiging.

Uitvoerende bestuurders

De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding in hun hoedanigheid van bestuurder.

Niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen enerzijds een vaste, jaarlijkse vergoeding van 6.000 EUR, anderzijds ontvangen zij zitpenningen van 1.500 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur en zijn comité(s).

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden remuneraties, zoals bonussen of aandelengerelateerde incentive programma's op lange termijn, noch voordelen in natura.

Op basis van het voorgaande werden de volgende vergoedingen uitbetaald aan de bestuurders in 2017-2018, uit hoofde van de vergaderingen die plaats vonden op de maatschappelijke zetel van het bedrijf:

	Jaarlijkse vaste vergoeding (EUR)	Prestatie- gebonden (EUR)	Aanwezig- heid Raad van Bestuur ⁴	Aanwezig- heid Audit- comité	Aanwezigheid Remuneratie- en benoemings- comité	TOTAAL (EUR)
Paul Borghraef	60 000	0	7/7			60 000
René Annaert	6 000	16 500	7/7	2/2	2/2	22 500
Jean-Louis Appelmans	6 000	13 500	7/7	2/2		19 500
Christophe Demain	6 000	6 000	4/7			12 000
Rudy De Smedt	6 000	9 000	6/7			15 000
Vic Ragoen ¹	6 000	10 500	5/7		2/2	16 500
Jean Sterbelle	6 000	9 000	6/7			15 000
Leen Van den Neste	6 000	16 500	7/7	2/2	2/2	22 500
Herlinda Wouters	6 000	7 500	5/7			13 500
Ann Gaeremynck ¹	6 000	16 500	7/7	2/2	2/2	22 500
Jan De Nys ²	0	0	7/7			0
Kara De Smet ³	0	0	7/7			0
TOTAAL vergoeding bestuurders	114 000	105 000				219 000

¹ Benoemd tot bestuurder vanaf 04/04/2017.
² De heer De Nys ontvangt geen vergoeding in zijn hoedanigheid van bestuurder van Retail Estates
³ Mevrouw De Smet ontvangt geen vergoeding in haar hoedanigheid van bestuurder van Retail Estates
⁴ De Raad van Bestuur van 29 november 2017 die werd gehouden per conference call en de Raad van Bestuur van 29 maart 2018 die werd gehouden bij notariële akte zijn beide onbezoldigd en werden niet opgenomen in het overzicht hierboven.

Schadeloosstelling en verzekering van de bestuurders

De vennootschap heeft een verzekeringspolis afgesloten ter dekking van de aansprakelijkheid van haar bestuurders.

Toekomstige ontwikkelingen

De raad van bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, is niet van plan om significante wijzigingen aan te brengen aan het remuneratiebeleid. Dat geldt zowel voor de uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders en dit voor het boekjaar 2017-2018 en 2018-2019.

ACTIVITEITENVERSLAG EN WERKING VAN DE COMITÉS

Voor wat betreft het activiteitenverslag van de raad van bestuur verwijzen we naar punt 4 van dit hoofdstuk.

Om de doeltreffendheid van de raad van bestuur voortdurend te verbeteren, evalueert de raad van bestuur systematisch en op geregelde tijdstippen (minstens elke drie jaar) zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met het directiecomité.

Deze evaluatie beoogt volgende zaken:

- de beoordeling van de werking van de raad van bestuur en zijn comités;
- de beoordeling van de effectieve bijdrage van elke bestuurder door zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités en zijn medewerking bij de besprekingen en het nemen van de beslissingen.

Binnen de raad van bestuur kunnen verschillende comités opgericht worden voor specifieke aangelegenheden.

De raad van bestuur van Retail Estates nv heeft tot op heden drie comités opgericht, een remuneratie- en benoemingscomité, een auditcomité en met ingang van 1 april 2017 ook een directiecomité.

REMUNERATIE- EN BENOEMINGSCOMITÉ

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit volgende leden:

- René Annaert – Voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder

- Leen Van den Neste – onafhankelijk bestuurder

- Ann Gaeremynck – onafhankelijk bestuurder (sinds 04 april 2017)

- Vic Ragoen – niet-uitvoerend bestuurder

Het comité kwam in 2017-2018 twee keer samen, in functie van het opstellen van het budget 2018-2019 waarbij enerzijds de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken en anderzijds de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïnventariseerd.

De rol van het remuneratie- en benoemingscomité bestaat erin de raad van bestuur bij te staan door:

- aanbevelingen te formuleren inzake de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités;
- bijstand te verlenen bij de selectie, de beoordeling en de aanstelling van de leden van de raad van bestuur;
- bijstand te verlenen bij het bepalen

van de vergoeding van de leden van de raad van bestuur;

- het opstellen van het remuneratieverslag.

AUDITCOMITÉ

Het auditcomité bestaat uit volgende leden:

- Leen Van den Neste – Voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder

- René Annaert – onafhankelijk bestuurder

- Ann Gaeremynck – onafhankelijk bestuurder (sinds 4 april 2017, daarvoor Vic Ragoen)

- Jean-Louis Appelmans – niet-uitvoerend bestuurder

Het comité kwam in 2017-2018 tweemaal samen.

De taken van dit auditcomité betreffen hoofdzakelijk de monitoring van het financiële verslaggevingsproces, de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer, monitoring van de interne audit en wettelijke controle van enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris.

DIRECTIECOMITÉ (SINDS 1 APRIL 2017)

Het directiecomité bestaat uit volgende leden:

- Jan De Nys – Voorzitter van het comité, CEO, uitvoerend bestuurder

- Kara De Smet – CFO, uitvoerend bestuurder

- Koenraad Van Nieuwenburg – CIO

De taken van dit directiecomité betreffen hoofdzakelijk het dagelijks bestuur van Retail Estates nv en zijn participaties, de organisatie en het beheer van ondersteunende functies, het afsluiten van huurovereenkomsten, het onderzoek van investerings- en desinvesteringsdossiers, de voorbereiding van de financiële staten en alle operationele rapportering.

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar het charter van het directiecomité dat beschikbaar is op de website.

Retail Estates benoemde als effectieve bedrijfsleiders in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet, voor een onbepaalde duur: de gedelegeerde bestuurder van Retail Estates (de heer Jan De Nys, Chief Executive Officer van Retail Estates), en tot aan het einde van de jaarvergadering van 2021 over het boekjaar 2020/2021: mevrouw Kara De Smet (Chief Financial Officer van Retail Estates). De effectieve leiders participeren, conform het Corporate Governance Charter van Retail Estates, in de leiding van Retail Estates.

De remuneratie van de functie van CEO die sinds de beursnotering van Retail Estates nv in maart 1998 waargenomen wordt door de heer Jan De Nys, houdt rekening met diens ervaring en track record in het opstarten en uitbouwen van de vennootschap. Hierbij wordt gesteund op de basis van opgedane ervaring in de detailhandelsomgeving in België en het buitenland evenals commerciële, juridische en financiële kennis die noodzakelijk is voor de uitbouw van een portefeuille perifere winkelpanden en het dagelijks beheer van een beursgenoteerde onderneming. Hij oefent zijn mandaat ten persoonlijke titel uit als zelfstandig bedrijfsleider.

De vaste bezoldiging wordt jaarlijks op 1 april geïndexeerd. De variabele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder wordt jaarlijks door de raad van bestuur vastgesteld op voorstel van het remuneratiecomité. Deze vergoeding bedraagt maximaal 25% van de vaste bezoldiging. Zij is verbonden aan het realiseren van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve criteria die voor het boekjaar 2017-2018 betrekking hadden op:

- Financiële criteria (weging 25%): EPRA winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;
- Portfoliobeheer (weging 25%): Incassomanagement en bezettingsgraad;
- Optimalisatie vastgoedportefeuille (weging 25%): Uitbouwen “clusters”;

verbeteringswerken en uitbreiding winkelpanden met het oog op de groei van de huurwaarde op lange termijn, actualisatie gebouwen en omgevingselementen;

- Uitvoering strategische doelstellingen (weging 10%): Kopen en verkopen activa, groei van de vennootschap;
- Managementvaardigheden (weging 15%): Uitbouw management- en personeelsteam, investor relations en “corporate identity”.

De variabele bezoldiging wordt jaarlijks in juli uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekeningen en het remuneratieverslag door de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering. Er zijn geen bijzondere bepalingen inzake de terugvordering van variabele bezoldiging die zou worden toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens. De bepalingen die in het Burgerlijk Recht voorzien zijn inzake onverschuldigde betalingen zijn onverkort van kracht.

De overeenkomst met betrekking tot de gedelegeerd bestuurder voorziet, in geval van opzeg door Retail Estates nv, in een opzeg van achttien maanden. Een eventuele verbrekingsvergoeding die betaald wordt indien de openbare GVV afziet van prestaties tijdens de opzegtermijn, zal worden berekend rekening houdend met de vaste bezoldiging en de jaarlijkse premies voor groepsverzekeringen. De opzegtermijn werd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen door de raad van bestuur goedgekeurd op advies van het remuneratiecomité rekening houdend met de bijdragen

van de gedelegeerd bestuurder aan de groei van de onderneming startend bij de beursnotering in maart 1998.

In geval van opzeg door de gedelegeerd bestuurder is deze gebonden aan een termijn van zes maanden.

Indien de gedelegeerd bestuurder zijn functie omwille van werkonbekwaamheid (ziekte of ongeval) niet kan uitvoeren, blijft Retail Estates nv hem gedurende een periode van twee maanden vanaf de eerste werkdag van de werkonbekwaamheid het vaste gedeelte van zijn bezoldiging verder betalen. Vervolgens ontvangt hij een invaliditeitsrente verzekerd door een verzekeringsmaatschappij, die gelijk is aan 75% van de vaste bezoldiging.

Er werden geen opties op aandelen voorzien, noch andere voordelen, behalve de beschikking over een pc en een gsm-toestel.

Buiten bovengenoemde bezoldiging ontvangt de heer Jan De Nys geen separate bezoldiging voor de uitoefening van zijn bestuurdersmandaat.

De bezoldiging van de overige leden van het directiecomité omvat de volgende elementen: een basisvergoeding (een vaste vergoeding, overeenkomstig de managementcontracten, jaarlijks geïndexeerd), een variabele vergoeding, een pensioenplan (groepsverzekering met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen) en de andere componenten van de bezoldiging (premie voor een hospitalisatieverzekering en arbeidsongevallendekking, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig). De variabele ver-

goeding van de overige leden van het directiecomité worden vastgesteld in functie van kwantitatieve en kwalitatieve criteria die door de raad van bestuur vastgesteld en beoordeeld worden.

De vergoeding van de leden van het directiecomité werd als volgt bepaald gedurende het boekjaar 2017/2018:

Naam	Basisvergoeding in EUR	Variabele vergoeding in EUR	Premies Groepsverzekering in EUR
Jan De Nys	280	39	75
Overige leden van het directiecomité	393	27	50
Totale vergoeding ⁵	673	66	125

5 De leden van het directiecomité werd een GSM en laptop ter beschikking gesteld voor de uitoefening van hun functie.

EVALUATIE PRESTATIES BESTUURDERS

Onder toezicht van zijn voorzitter evalueert de raad van bestuur regelmatig zijn omvang, samenstelling, prestaties en relaties met het management, aandeelhouders en andere stakeholders.

Het doel van deze evaluatie is velerlei:

- enerzijds de beoordeling van de werking van de raad van bestuur en zijn comités;
- anderzijds de controle over de samenstelling van de raad van bestuur.

Ook de tijdige informatieverstrekking voorafgaand aan de raad van bestuur komt aan bod.

De evaluatie zelf gebeurt in de vorm van een schriftelijke procedure via een vragenlijst die individueel en anoniem dient te worden beantwoord.

REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen mag een lid van de raad van bestuur die rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft dat in strijd is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van deze raad deelnemen.

Er wordt eveneens aandacht besteed aan artikel 36 t.e.m. 38 van de GVV-Wet wanneer bij een verrichting met de openbare GVV of met een vennootschap waarover zij de controle heeft een van de personen vermeld in dit artikel (bestuurder, zaakvoerder of promotor van de GVV,...) optreedt als tegenpartij.

Er heeft zich het afgelopen boekjaar geen belangenconflict voorgedaan in de zin van deze artikelen.

DAGELIJKS BESTUUR

Het beheer van de vennootschap wordt waargenomen door een team van een 25-tal medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder (CEO), de heer Jan De Nys.

HET BEHEER VAN DE VENNOOTSCHAP WORDT WAARGENOMEN
DOOR EEN TEAM VAN EEN 25-TAL MEDEWERKERS.



OPERATIONEEL BEHEER VASTGOED

Het operationeel beheer van de gebouwen in de portefeuille van Retail Estates is gebaseerd op een samenwerking tussen de commerciële vastgoedafdeling, en de technische afdeling. Deze uitwisseling van informatie tussen deze afdelingen is cruciaal voor preventief beheer, ad-hoc issues, alsook de identificatie van investeringsopportuniteiten.

De vastgoedafdeling bestaat uit 6 personen, waaronder 3 property managers, een quality manager en 2 assistenten ter versterking van deze afdeling. Zij worden hoofdzakelijk gerekruteerd uit personen die actief zijn in de detailhandelsector zelf. Zij staan onder leiding van de CEO.

De technische afdeling bestaat uit een project- en building manager en 2 assistenten onder leiding van de CIO.

Het Nederlandse team bestaat uit een property manager, een building manager en een assistente. Zij rapporteren aan de CEO en CIO.



8. ANDERE TUSSEN-KOMENDE PARTIJEN

CERTIFICERING VAN DE REKENINGEN

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

- de jaarrekeningen certificeren en het beperkt nazicht uitvoeren zoals voor iedere naamloze vennootschap;
- bijzondere verslagen opstellen op verzoek van de FSMA, gezien Retail Estates nv als openbare GVV een beursgenoteerde vennootschap is.

De commissaris is PwC Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, door de FSMA Erkend Revisor, met maatschappelijke zetel te 1932 Brussel, Woluwegarden-Woluwedal 18. Deze werd benoemd bij de jaarvergadering van 3 juli 2015 voor een periode van 3 jaar.

De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen bedragen 0,10 mio EUR excl. BTW.

De honoraria van PwC Bedrijfsrevisoren voor de wettelijke opdrachten van de commissaris (bijv. verslagen voor fusies), bedragen 0,04 mio EUR excl. BTW. Er waren in het afgelopen boekjaar geen honoraria voor studie- of bijstandsoopdrachten (bijvoorbeeld inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten).

VASTGOEDEXPERTISE

Conform de GVV-Wetgeving doet Retail Estates nv een beroep op deskundigen voor de periodieke schattingen van zijn vermogen telkens als de vennootschap overgaat tot de uitgifte van aandelen, tot notering op de beurs of de aankoop van andere dan beursgenoteerde aandelen, of als ze onroerende goederen koopt of verkoopt. Deze schattingen zijn nodig om de inventariswaarde te bepalen en de jaarrekeningen op te stellen. De vergoedingen voor de vastgoeddeskundigen zijn bepaald op basis van de te taxeren oppervlakte en geenszins op basis van de resultaten van de schatting.

BELGIË

De schattingsopdrachten voor de Belgische portefeuille werden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Kunstlaan 56 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Ardalan Azari en de heer Arnaud De Bergeyck, aan CBRE nv (Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen, en aan Stadim cvba (Uitbreidingsstraat 10-16 te 2600 Antwerpen), vertegenwoordigd door mevrouw Natalie Van Overbeke en de heer Philippe Janssens.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,32 mio EUR incl. BTW verschuldigd aan Cushman & Wakefield met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen. Aan CBRE werd een ereloon van 0,35 mio EUR incl. BTW betaald



voor de prestaties van de periodieke schatting van het saldo van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen. De vergoeding verschuldigd aan Stadim met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen, bedraagt op jaarbasis 0,002 mio EUR incl. BTW.

De waardering van het vastgoed van Immobilière Distri-Land nv wordt opgesteld door Cushman & Wakefield in gezamenlijke opdracht van Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv en tevens door deze laatstgenoemde bekendgemaakt. De kosten worden 50/50 verdeeld tussen Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv.

NEDERLAND

De schattingsopdrachten voor de Nederlandse portefeuille worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam), vertegenwoordigd door de heer F. Adema en aan CBRE (Gustav Mahlerlaan 405, postbus 7971, 1008 AD Amsterdam), vertegenwoordigd door de heer G.J.W. Wesselink,

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,12 mio EUR incl. BTW verschuldigd aan Cushman & Wakefield met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen. Aan CBRE

werd een ereloon van 0,05 mio EUR incl. BTW betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van het saldo van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen.

Jones Lang LaSalle heeft naar aanleiding van de verwerving van een retailpark in Heerlen een éénmalige, ad-hoc taxatie uitgevoerd omwille van conflicterende belangen bij de hierboven genoemde vastgoeddeskundigen.

DE RAAD VAN BESTUUR
ZAL EROVER WAKEN
DAT ER VOLDOENDE
BEVOEGDHEDEN GEGEVEN
WORDEN OPDAT DEZE ZIJN
VERANTWOORDELIJKHEDEN EN
PLICHTEN KAN NAKOMEN.

9. AAN— EN VERKOOP AANDELEN RETAIL ESTATES NV — INSIDER TRADING

Overeenkomstig de principes en de waarden van de onderneming heeft Retail Estates nv in zijn Verhandelingsreglement (dealing code) regels opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders en aangestelde personen die de financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates nv willen verhandelen.

Het verhandelingsreglement maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap en werd afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de Verordening Marktmisbruik), de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Corporate Governance Code 2009).

10. INFORMATIE KRACHTENS ART. 34 VAN HET K.B. VAN 14 NOVEMBER 2007 INZAKE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP DE GERELEMENTEERDE MARKT

KAPITAALSTRUCTUUR (OP 31 MAART 2018)
Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op 213.521.069,56 EUR en is verdeeld over 9.489.661 volledig volgestorte aandelen die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen. Er is slechts één categorie van aandelen. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht of op de overdraagbaarheid van de aandelen.

AANDELENOPTIEPLAN
Retail Estates nv heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.

TOEGESTAAN KAPITAAL
Bij de buitengewone algemene vergadering van 9 december

2013 werd de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum bedrag van 164.037.087,74 EUR op de data en in overeenstemming met de modaliteiten die door de raad van bestuur zullen worden bepaald, conform artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging werd verleend voor een periode van 5 jaar vanaf de publicatie van deze beslissing, zijnde 17 december 2013.

INKOOP AANDELEN
De vennootschap bezit geen eigen aandelen. De buitengewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 heeft de statuten gewijzigd waardoor de raad van bestuur gemachtigd werd aandelen van Retail Estates nv te verwerven onder een aantal bijzondere voorwaarden die in de statuten werden opgenomen.

BESLISSINGSORGANEN
De regels die gelden bij de benoeming of de vervanging van de leden van de raad van bestuur en die op de wijziging van de statuten van Retail Estates nv van toepassing zijn, zijn deze die zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-Wetgeving – en in de statuten van Retail Estates nv. De statuten van Retail Estates nv wijken niet af van de wettelijke bepalingen opgenomen in voormelde reglementering.

CONTRACTUELE BEPALINGEN
De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates nv financiering

verschafft hebben, vereisen het behoud van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging. Bovendien werd met een aantal financiële instellingen een convenant opgenomen in de kredietovereenkomsten waarbij Retail Estates nv zich ertoe verbindt een maximale schuldgraad van 60% te eerbiedigen (wat lager is dan de wettelijk bepaalde maximale schuldgraad van 65%).

STATUTEN VAN RETAIL ESTATES NV
De statuten van Retail Estates nv zijn opgenomen in het hoofdstuk “permanent document” van dit jaarverslag. Hun laatste herziening dateert van de Raad van Bestuur van 27 april 2018.



GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM



RETAIL ESTATES WERD OPNIEUW OPGENOMEN IN DE EPRA ANNUAL REPORT SURVEY EN KREEG HIERVOOR EEN GOLD AWARD.

EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en worden louter ter informatie vermeld. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's

overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geactiveerde geconsolideerde financiële staten hernomen zijn.



EPRA Key performance indicatoren			31.03.2018		31.03.2017	
	Definities	Doel	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	Geeft de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf weer. Deze maatstaf geeft weer in hoeverre de uitkering van dividenden ondersteund wordt door de kernactiviteiten.	47 900	5,13	39 115	4,34
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	Aanpassing van de IFRS NAW zodat relevante informatie over de reële waarde van de activa aan de aandeelhouders kan worden meegegeven voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	582 020	61,33	534 123	59,29
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van alle activa en passiva.	568 332	59,89	514 970	57,17
	Definities	Doel	%		%	
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.	6,73%		6,52%	
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals getrapte huurprijzen	Deze maatstaf, waarbij rekening werd gehouden met huurvrije periodes en huurincentives, maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.	6,73%		6,52%	
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.	1,41%		1,24%	
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Een belangrijke maatstaf om een zinnvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.	13,66%		12,32%	
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Een belangrijke maatstaf om een zinnvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.	13,35%		12,01%	

EPRA Resultaat	31.03.2018	31.03.2017
	EUR/1000	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	46 695	52 136
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 399	13 754
Ander portefeuilleresultaat		-144
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	92	279
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	101	-869
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	47 900	39 115
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	5,13	4,34

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	31.03.2018	31.03.2017
	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	568 332	514 970
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	59,89	57,17
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten		
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	568 332	514 970
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-13 688	-19 153
EPRA NAW (groepsaandeel)	582 020	534 123
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	61,33	59,29

EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	31.03.2018	31.03.2017
	EUR/1000	EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	582 020	534 123
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-13 688	-19 153
Reële waarde van financiële schulden		0
Uitgestelde belastingen		0
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	568 332	514 970
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	59,89	57,17

EPRA Netto Initieel Rendement	31.03.2018	31.03.2017
	EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value	1 349 367	1 071 361
Transactiekosten	43 060	26 556
Investeringswaarde	1 392 427	1 097 917
Projectontwikkelingen	24 981	18 825
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B1 367 446	1 079 092
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	93 345	71 407
Vastgoedkosten	-1 550	-1 039
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-211	-249
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	7 567	6 400
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8 498	-6 851
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-408	-339
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A91 795	70 368
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C91 795	70 368
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B6,71%	6,52%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B6,71%	6,52%

EPRA Huurleegstand	31.03.2018	31.03.2017
	EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	1 129	884
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	93 345	71 407
EPRA Huurleegstand	1,21%	1,24%

EPRA Cost Ratio	31.03.2018	31.03.2017
	EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten	4 518	2 941
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-13	288
Te betalen huren op gehuurde grond	211	249
Vastgoedkosten	6 124	4 940
Verminderd met:		
Te betalen huren op gehuurde grond	-211	-249
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	A10 629	8 169
Leegstandskosten	B-239	-204
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	C10 390	7 965
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	77 835	66 312

		%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	A/D	13,66%	12,32%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	C/D	13,35%	12,01%



RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

O1	PRESTATIES	79
O2	LIQUIDITY PROVIDER	83
O3	AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	83

	01.04.2017 31.03.2018	01.04.2016 31.03.2017	01.04.2015 31.03.2016
Hoogste koers	81,96	81,89	80,71
Openingskoers op 1 april	75,64	77,99	74,04
Slotkoers op 31 maart	71,45	76,90	78,00
Gemiddelde koers	73,59	77,54	73,53
Nettoactiefwaarde (NAW) (IFRS)	59,89	57,17	53,48
Premies NAW t.o.v. slotkoers	19,30%	34,51%	45,85%
Brutodividend	3,60	3,30	3,20
Nettodividend	2,520	2,310	2,336
Dividendrendement	5,31%	4,48%	4,28%
Return nettoresultaat op eigen vermogen	8,22%	10,12%	8,86%
Pay-out ratio (geconsolideerd)	84,56%	75,49%	77,11%
Aantal aandelen	9 489 661	9 008 208	8 866 320
Marktkapitalisatie (mio EUR)	678,02	692,73	691,57
Free float percentage	100%	100%	100%
Gemiddeld dagvolume	10 810	7 207	4 664
Jaarvolume	2 734 885	1 873 888	1 189 395

1. PRESTATIES

MARKTKAPITALISATIE

Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext.

In het raam van de plannen van Euronext om haar koerslijst te hervormen en te harmoniseren en de visibiliteit en liquiditeit van de kleine en middelgrote ondernemingen te bevorderen, werden per 1 maart 2005 relevante benchmarks voor de mid caps en small caps gelanceerd.

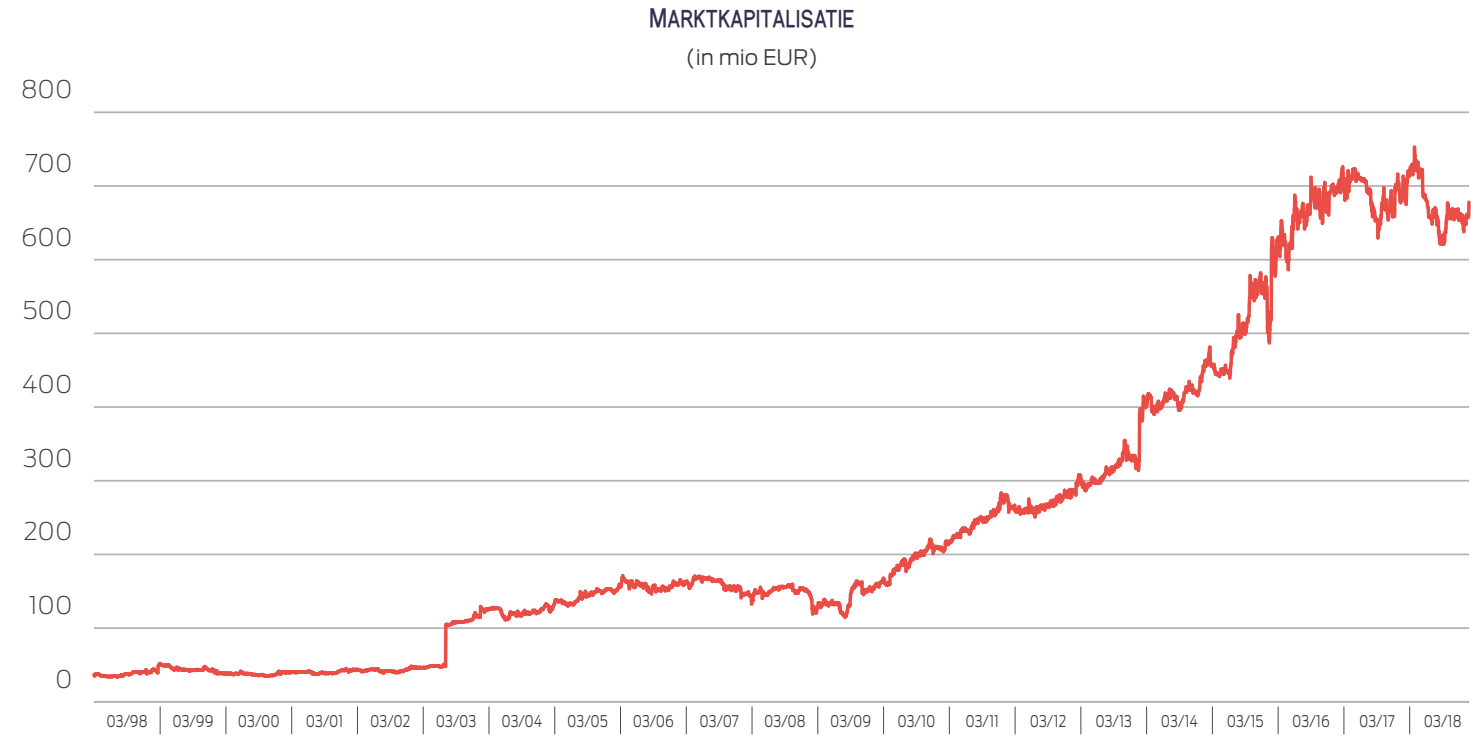
Retail Estates nv maakt deel uit van de BelMid-index die uit 41 bedrijven bestaat.

De marktkapitalisatie van Retail Estates nv bedraagt 678,02 mio EUR per 31 maart 2018.

Na de succesvolle plaatsing van nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging op 27 april 2018 voor een bedrag van 123, 37 mio EUR, bedroeg de martkapitalisatie 830,16 mio EUR met een uitstaand aantal aandelen van 11.387.593.

Op basis van de criteria van Euronext heeft Retail Estates nv een free float percentage van 100%

NA DE SUCCESVOLLE PLAATSING VAN NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN DE KAPITAALVERHOOGING OP 27 APRIL 2018 VOOR EEN BEDRAG VAN 123, 37 MIO EUR, BEDROEG DE MARTKAPITALISATIE 830,16 MIO EUR MET EEN UITSTAAND AANTAL AANDELEN VAN 11.387.593.



BEURSKOERS

Het aandeel bereikte de hoogste koers van het jaar op 16 juni 2017 (81,96 EUR) en sloot het boekjaar uiteindelijk af op 71,45 EUR.

Het jaargemiddelde van de koers bedraagt 73,59 EUR. De grafiek hierboven geeft de beursprestaties van het Retail Estates-aandeel ten opzichte van de BEL 20 weer sinds de beursnotering. Het aandeel Retail Estates steeg over deze periode met 126,60% ten opzichte van een stijging van de BEL 20 met 29,56%.

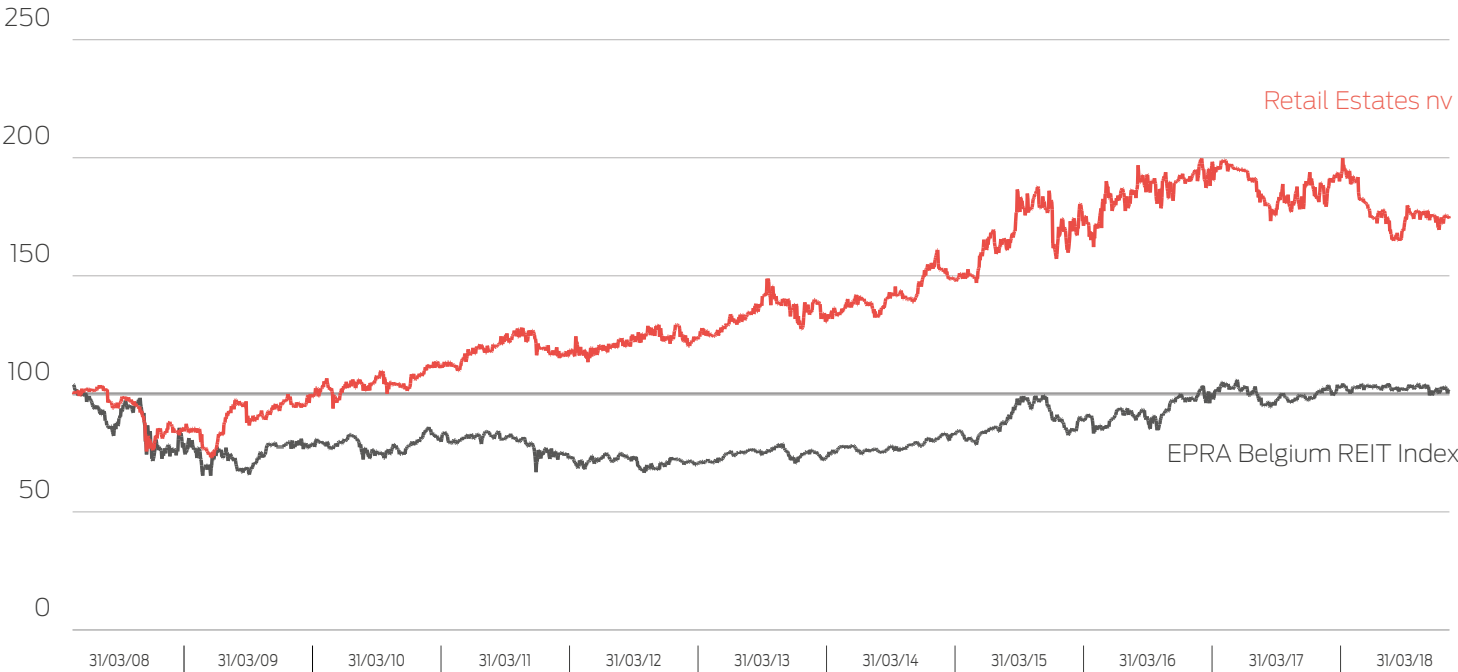
De koers van het aandeel Retail Estates is het afgelopen boekjaar gedaald ten opzichte van het begin van het boekjaar met 5,54%. De EPRA Belgium REIT index steeg met 2,38%.

HET AANDEEL BEREIKTE DE HOOGSTE KOERS VAN HET JAAR OP 16 JUNI 2017 (81,96 EUR) EN SLOOT HET BOEKJAAR UITEINDELIJK AF OP 71,45 EUR.

RETAIL ESTATES NV - BEL 20



RETAIL ESTATES NV - EPRA BELGIUM REIT INDEX



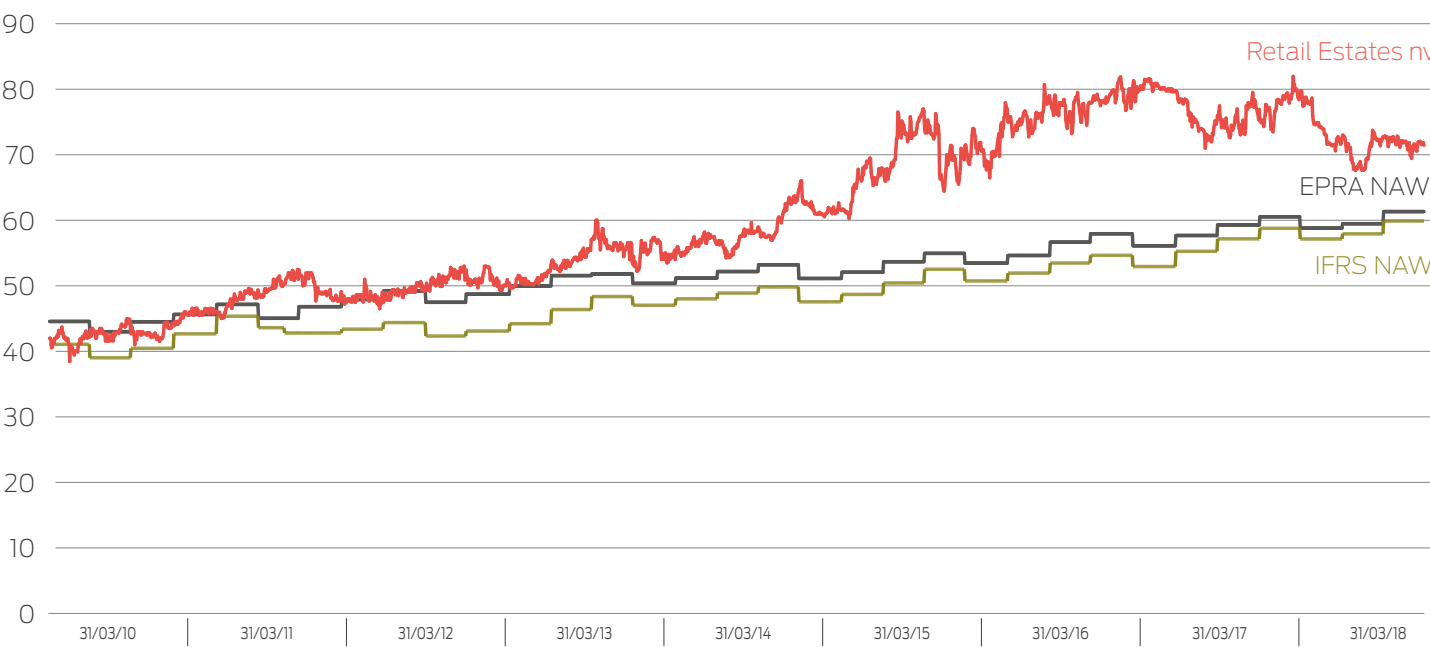
PREMIES EN DISCOUNTS

De intrinsieke waarde van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan 'reële waarde' is het afgelopen

jaar gestegen van 57,17 EUR per 31 maart 2017 naar 59,89 EUR per 31 maart 2018 (inclusief dividend).

De EPRA NAW bedraagt 61,33 EUR ten opzichte van 59,29 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door het resultaat van het boekjaar.

RETAIL ESTATES NV - EPRA NAW



DIVIDEND

Het voorstel van de raad van bestuur aan de algemene vergadering betreffende de bestemming van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2018, houdt in dat een bedrag ten belope van 40,99 mio EUR uitgekeerd wordt als brutodividenduitkering (vóór voorheffing).

Dit komt neer op een brutodividend van 3,60 EUR voor de aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 april 2017 (11.387.593 aandelen).

Dit is een stijging van 9,09% per aandeel in vergelijking met het dividend ontvangen met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017.

GEREGLEMENTEERDE VASTGOED- VENNOOTSCHAP

Binnen een bepaalde categorie van beleggingen kunnen de risicoprofielen en de rendementen aanzienlijk verschillen naargelang de focus, de aard van de activiteiten en de specifieke kenmerken van de vennootschap die de aandelen heeft uitgegeven.

Hoe groter het risicoprofiel, hoe hoger het rendement dat een belegger zal vereisen.

Een aantal belangrijke factoren die de prestaties van de GVV's mee bepalen zijn o.a. de aard en de ligging van het vastgoed, de aard van de huurders, de omvang van de eventuele leegstand, de rentestand en het algemene beursklimaat.

De prestaties van Retail Estates nv zijn sinds zijn notering op de beurs steeds marktconform geweest en liggen in lijn met de verwachtingen die het management geformuleerd heeft bij de aanvang van het boekjaar en tevens met de prestaties van de andere Belgische GVV's met een vergelijkbare bezettingsgraad en waardegroei van het onderliggende vastgoed.

OLO

Vastgoed wordt door een aantal beleggers als een brug gezien tussen enerzijds een belegging in aandelen en anderzijds een obligatiebelegging of staatsbon. Het dividendrendement van Retail Estates nv bedraagt (bij een brutodividend van 3,60 EUR) het afgelopen boekjaar 5,31% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel (excl. dividend). De OLO 10-jaarsrentevoet bedraagt op 31 maart 2018 0,76%.

⌌ EEN STIJGING VAN 9,09%
PER AANDEEL IN VERGELIJKING
MET HET DIVIDEND ONTVANGEN
MET BETREKKING TOT HET
BOEKJAAR AFGESLOTEN
OP 31 MAART 2017. ⌌



2. LIQUIDITY PROVIDER

Sinds 1 april 2003 treedt KBC Securities op als marktanimator teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. Sinds 1 oktober 2016 treedt De Groef Petercam eveneens op als marktanimator.

De vergoeding voor het afgelopen boekjaar bedraagt 0,025 mio EUR excl. BTW voor 12 maanden voor elke marktanimator.

3. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

De algemene vergadering van de aandeelhouders vindt plaats in de kantoren van Retail Estates nv, Industrielaan 6, Ternat op vrijdag 23 juli 2018 om 10.00u.

Publicatie Jaarverslag 2017 - 2018
15 juni 2018

Algemene vergadering
23 juli 2018

Betalbaarstelling dividend
31 juli 2018

Bekendmaking halfjaarresultaten
16 november 2018

Bekendmaking jaarresultaten
van het boekjaar 2018 - 2019
17 mei 2019



VASTGOED- VERSLAG

O1	DE MARKT VAN HET WINKELVASTGOED IN DE PERIFERIE	86
O2	DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	88
O3	VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN	112

1. DE MARKT VAN HET WINKELVASTGOED IN DE PERIFERIE

BELGIË

In de jaren '80 en begin jaren '90 leek een haast ongebreidelde ontwikkeling mogelijk. Medio jaren '90 heeft de verstrenging van de wetgeving ertoe geleid dat aan deze wildgroei een einde kwam. Sindsdien zijn vele 'gelegenheidspromotoren' wegens de toenemende complexiteit van de markt verdwenen. Het aanbod van nieuwe panden liep vooral in Vlaanderen sterk terug, doch de vraag bleef. Dit leidde tot stijgende huurprijzen en dalende rendementen. De winkelvastgoedmarkt in de periferie veroverde haar eigen plaats naast deze van stadscentrumwinkelpanden, kantoren en semi-industrieel vastgoed.

Thans worden voor de beste locaties huurprijzen betaald van meer dan 120 EUR/m² per jaar in grote stedelijke agglomeraties en 100 EUR/m² in kleinere agglomeraties, en de rendementen van de absolute toplocaties situeren zich tussen 5% en 5,50%.

Aan de trend tot verdere stijging in de tophuurprijzen is sinds enkele jaren een einde gekomen, tenzij op uitgesproken toplocaties. Op deze locaties proberen huurders de huur betaalbaar te houden door de gehuurde oppervlakte te beperken.

Beide factoren, de stijging van de gemiddelde huurprijs en de daling

van de gemiddelde rendementen, versterkten de waardetoeename van deze panden op toplocaties gedurende de afgelopen twintig jaar. De Belgische winkelmarkt in de periferie wordt vandaag gekenmerkt door een grote stabiliteit, zowel langs investeerderszijde als bij de huurders.

De beste barometer voor het meten van de vraagzijde is de leegstand die in de portefeuille van Retail Estates nv reeds verschillende jaren minder dan 2% bedraagt. Huurders van perifeer winkelvastgoed betuigen een grote trouw aan hun verkooppunten. Dit is het gevolg van enerzijds de kwaliteit van de ligging en anderzijds van de toekenning van de socio-economische vergunningen die op het gebouw worden afgeleverd en niet op de huurder. Bovendien worden dergelijke panden in ruwbouwtoestand (zgn. casco toestand) verhuurd en investeren huurders belangrijke bedragen in de winkelinrichting waardoor ze minder snel geneigd zijn om te verhuizen.

De huurders van de panden van Retail Estates nv zijn vooral filiaalbedrijven die de laatste jaren de beste locaties in handen kregen, vaak ten koste van lokale KMO's die deze liggingen historisch controleerden. In die zin is de ontwikkeling vergelijkbaar met deze in de hoofdwinkelstraten van steden. Langs investeringszijde ziet men dat de aantrekkelijke verhouding tussen vraag en aanbod ertoe geleid heeft dat de institutionele investeerders een steeds belangrijkere plaats innemen. Ook vermogende particulieren betonen een stijgende interesse voor dit type vastgoed.

Vandaag zijn er een tiental institutionele investeerders zeer actief in dit segment. In het algemeen zijn er in België steeds meer geïntegreerde winkelparken of 'retail parks' zoals dit bijvoorbeeld in Groot-Brittannië of Frankrijk het geval is nabij elke stedelijke agglomeratie. In België zijn dergelijke retailparken echter eerder kleinschalig (15.000 à 20.000m²) en vooral in Wallonië aanwezig. In Vlaanderen komen nieuwe retailparken eerder voor bij kleinstedelijke agglomeraties, zoals bijvoorbeeld de retailparken T-Forum en Be-MINE Boulevard in respectievelijk Tongeren en Beringen.

Een belangrijk gedeelte van de panden van Retail Estates nv werd opgericht langs grote invalswegen of in de nabijheid van woongebieden aan de rand van grotere agglomeraties en vormen dikwijls clusters waar zij elkaars nabijheid opzoeken.

In de hedendaagse visie op stedenbouw en ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar grotere coherentie en duidelijkheid. Meer en meer worden bepaalde zones expliciet aangeduid als grootwinkelgebied en andere als winkelarmgebied. Daar is er een verdere opvulling mogelijk. Daarbij valt niet uit te sluiten dat nieuwe ontwikkelingen zich zullen realiseren ten gevolge van de regionalisering van het handelsvestigingsbeleid die op 1 juli 2014 effectief werd.

Retail Estates nv heeft de voorbije jaren een groot aantal retailparken verworven waarvan verschillende een "face-lift" ondergaan hebben of binnen middellange termijn zullen ondergaan.

Ook de uitbreiding van dergelijke sites biedt voor Retail Estates nv aantrekkelijke perspectieven.

De selectie van gepaste opportuniteiten, de planning en het beheer van de verbouwingen zijn arbeidsintensief. Zij vergen de nodige deskundigheid, maar worden beloond met een hoger huurrendement.

NEDERLAND

Sinds juni 2017 is Retail Estates actief in Nederland, waar ze geïnvesteerd heeft in 9 retailparken op 8 locaties. Deze winkelparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven. Consumentenbestedingen stijgen de laatste drie jaar aanhoudend in Nederland. De lage werkloosheid en de sterke economische groei van de Nederlandse economie volgen op jaren van 'draconische' besparingen die de overheidsfinanciën en de sociale zekerheid in evenwicht brachten maar ook de detailhandel in de periode 2008-2013 naar voordien ongekende diepte brachten. Vandaag bevindt het consumentenvertrouwen zich volgens het laatste kwartaalrapport van de overheidsdienst CBS op het hoogste punt van de laatste 10 jaar, in het bijzonder de residentiële vastgoedmarkt plukt hiervan de vruchten waardoor aankopen in woninginrichtingsgoederen pieken.

Investerings in de out-of-town winkelmarkt hernemen sterk als gevolg van de betere perspectieven die handelaars er aankondigen. Nederland telt voor zijn 17 miljoen inwoners circa 200 buitenstedelijke

locaties waar volumineuze detailhandel is toegestaan. Het strenge stedenbouwkundige kader beperkt het aantal retailparken maar ook de handel die er mag uitgebaat worden. Zo is, in tegenstelling tot België, handel in voedingswaren, kleding en schoenen uitgesloten maar werd anderzijds ook de versplintering van het winkelaanbod over "baanwinkels" tijdig belet en in de richting van goed ontsloten retailparken gestuurd. De intrede van internationale institutionele beleggers in de verwerving van dit type vastgoed zit in een beginstadium.

DE BELGISCHE WINKELMARKT IN DE PERIFERIE WORDT VANDAAG GEKENMERKT DOOR EEN GROTE STABILITEIT, ZOWEL LANGS INVESTEERDERSZIJDE ALS BIJ DE HUURDERS.



2. DE VASTGOED- PORTEFEUILLE

INVESTERINGSSTRATEGIE EN PROFIEL
Retail Estates nv investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde

‘out-of-town locaties’. Op 20 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31 maart 2018 bestaat uit 817 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 973.525 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.349,37 mio EUR. De investeringswaarde bedraagt 1.392,43 mio EUR.

De vastgoedportefeuille van de openbare GVV groeide in vergelijking met 31 maart 2017 (toen de reële waarde 1.071,36 mio EUR bedroeg) met 25,95%. Dit is het resultaat van acquisities evenals de oplevering van een aantal panden in eigen ontwikkeling.

De bezettingsgraad bedraagt 98,11%.

TYPE GEBOUW⁴
DEFINITIES
Individuele baanwinkels zijn solitaire winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van hetzelfde type.

Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, alhoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

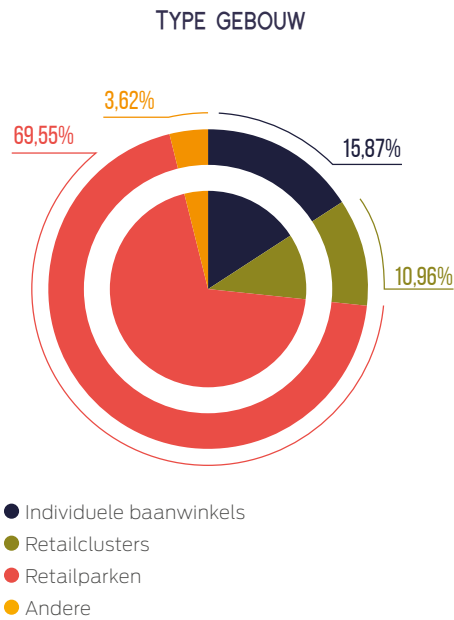
Retailparken bestaan uit winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen. Op dergelijke locaties zijn gebruikelijk minimaal vijf panden aanwezig.

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en een logistiek complex te Erembodegem. Het complex in Erembodegem is in zijn totaliteit verhuurd aan Brantano nv via een huurovereenkomst die afloopt op 31 mei 2024. Retail Estates nv investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand

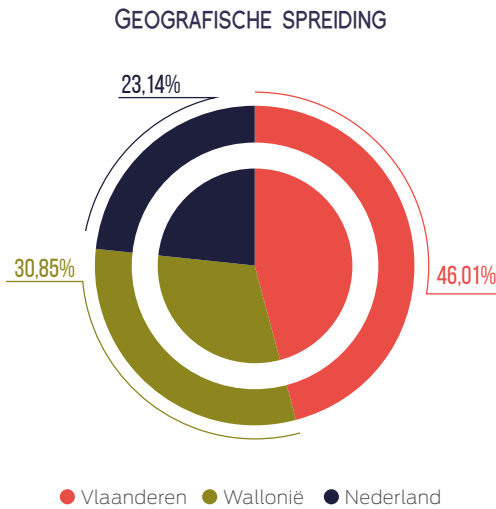
⁴ De taartdiagrammen in dit hoofdstuk geven percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 31 maart 2018

voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon worden verworven.

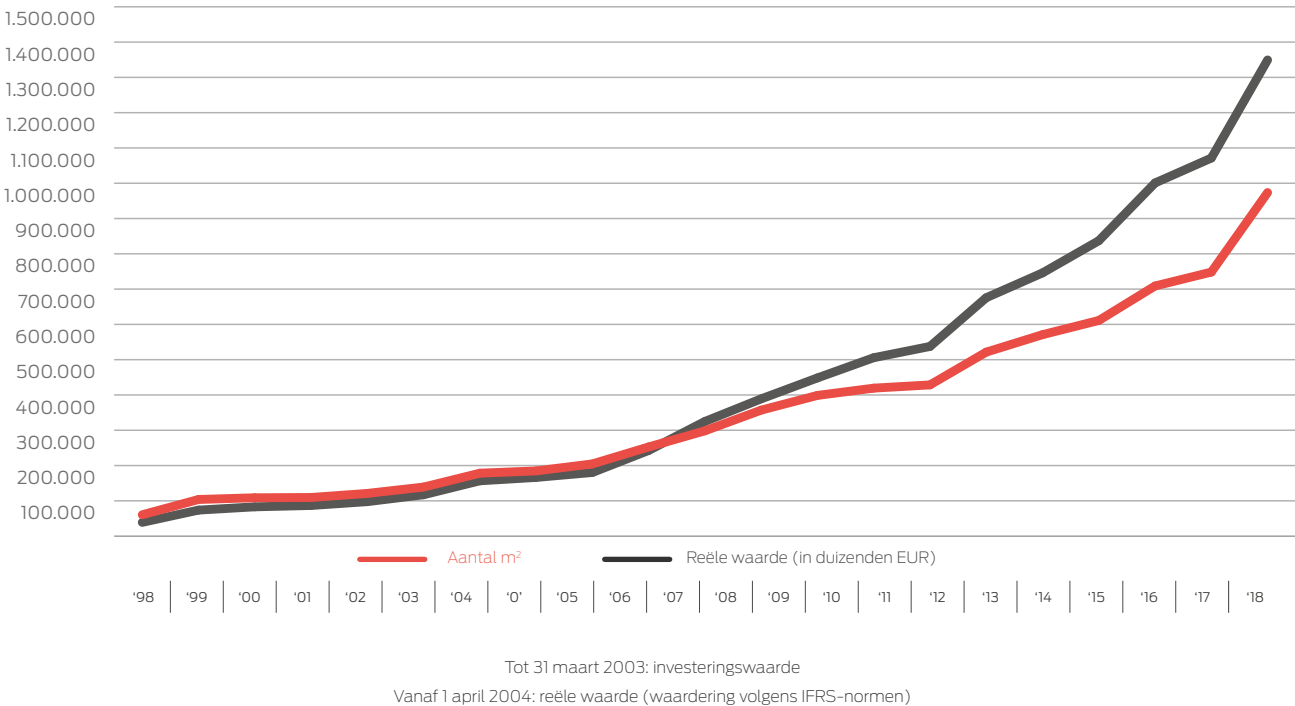
Winkeloppervlaktes in ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject of verbouwingsproject.



GEOGRAFISCHE SPREIDING
Op 31 maart 2018 maakt de Nederlandse portefeuille 23% uit van de totale portefeuille (in m²). 46% van de portefeuille is gelegen in het Vlaams Gewest, 31% in het Waals Gewest. De verhouding van de Belgische panden sluit aan bij de bevolkingsverspreiding tussen beide gewesten. Verder bezit Retail Estates nv slechts twee winkelpanden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gewest kent nauwelijks perifeer vastgoed en wordt dan ook door Retail Estates nv niet actief opgevolgd.



GROEI PORTEFEUILLE RETAIL ESTATES NV TUSSEN 1998 EN 2018

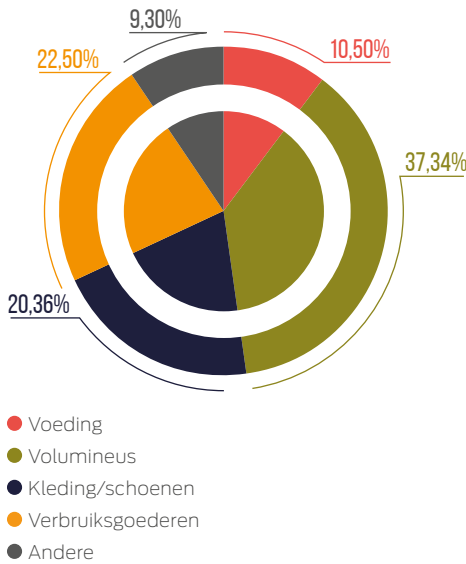


HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS

Het aandeel van de volumineuze detailhandel (37,34%) is sterk toegenomen ten opzichte van 31 maart 2017. Dit wordt grotendeels verklaard door de verwerving van de Nederlandse winkelparken, die bijna uitsluitend actief zijn in de volumineuze detailhandel. Samen met de sector van van verbruiksgoederen maken deze samen bijna 60% uit van de verhuurde oppervlakte. De huurders binnen deze sectoren zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn en ook in mindere mate gevoelig zijn voor e-commerce. Retailers in de voeding vertegenwoordigen slechts 10,50%. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor al deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen, wat een waardeestijging van deze panden enerzijds en een sterke trouw aan de locatie anderzijds in de hand werkt.

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (20,36% per 31 maart 2018 ten opzichte van 24,73% per 31 maart 2017) neemt lichtjes af maar blijft een belangrijk deel uitmaken van activiteiten van de huurders van Retail Estates.

HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS



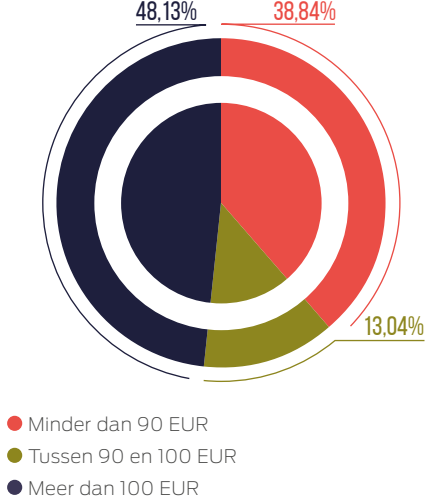
HUURDERS FILIAALBEDRIJVEN VERSUS KMO'S

Van bij de oprichting heeft Retail Estates nv bij de verhuring van zijn panden zich vooral gefocust op filiaalbedrijven en/of franchisegevers.

Een filiaalbedrijf is voor de doeleinden van deze analyse een groot winkelbedrijf met ten minste vijf verkooppunten en een centrale administratie. In 1998 was reeds 82% verhuurd aan dergelijke filiaalbedrijven. Het percentage filiaalbedrijven en/of franchisegevers bedraagt per 31 maart 2018 84%. Deze huurders zijn minder gevoelig aan wijzigende lokale marktomstandigheden dan lokale zelfstandige KMO's. Zo geeft een lokale, tijdelijke terugval in omzet, door bijvoorbeeld wegenwerken, voor filiaalbedrijven geen aanleiding tot liquiditeitsproblemen waardoor een correcte huurbetaling in het gedrang zou komen. Aangezien filiaalbedrijven meestal nationaal en vaak ook internationaal georganiseerd zijn, kunnen zij rekenen op een sterke professionele organisatie en een marketingorganisatie die de aantrekkingskracht van elk individueel verkooppunt kan bevorderen.

Verder doen ze belangrijke inspanningen in marketing die mee ten goede komen aan de vastgoedlocatie.

HUURPRIJS PER M²



De verschillen in huurprijs zijn niet alleen het gevolg van de karakteristieken van de betreffende locatie, maar vaak ook van de duur van de huurovereenkomsten. Deze kunnen in het beste geval, voor de Belgische markt, om de 9 jaar herzien worden of anders pas na 18 of 27 jaar. Voor de Nederlandse markt hebben de standaardcontracten een termijn van 5 jaar. De vraag naar langlopende huurovereenkomsten valt enerzijds te verklaren door de belangrijke bedragen die de huurders in de inrichting van de panden investeren. Anderzijds hebben langdurige contracten het voordeel voor de investeerder dat ook de huurder gebonden is aan de huurprijs en het behoud van het verkooppunt op het spel dient te zetten als hij de huurprijs zou wensen te hernegotiëren.

De gemiddelde contractuele huurprijs per m² bedraagt 96,08 EUR per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/m²) bedraagt de stijging 60,39%, wat deels te verklaren is door de inflatie

en huurprijsverhogingen en deels door de toename van het aantal recent opgerichte winkelpanden, die doorgaans duurder verhuurd zijn dan het gemiddelde van de bestaande vastgoedportefeuille als gevolg van de gestegen marktprijzen.

SPREIDING PER PROVINCIE

De grafieken hiernaast geven de spreiding van de gebouwen per provincie weer, in België en Nederland, op basis van het aantal m².

TOTAAL M² PER PROVINCIE - BELGIË

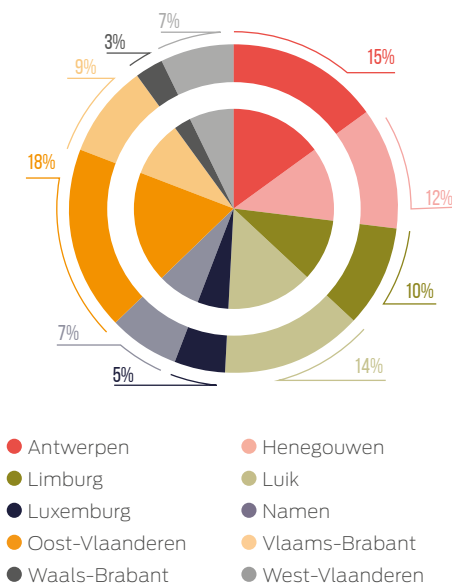


Diagram: op basis van de oppervlakte per 31 maart 2018.

TOTAAL M² PER PROVINCIE - NEDERLAND

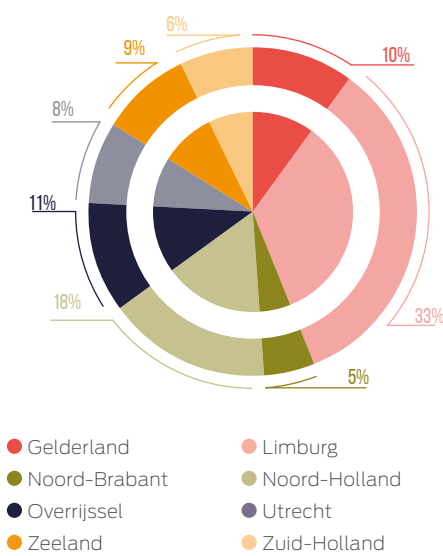
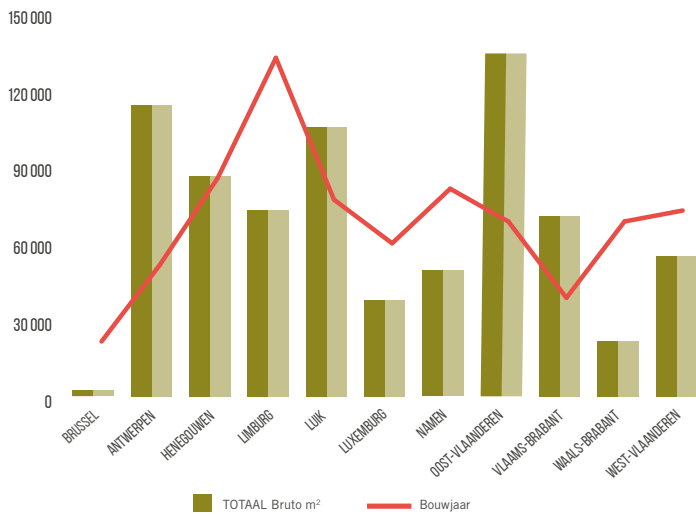


Diagram: op basis van de oppervlakte per 31 maart 2018.

BOUWJAAR PORTEFEUILLE

Onderstaande grafieken geven de ouderdom van de gebouwen weer in België resp. Nederland op basis van het gewogen gemiddeld aantal m².

M² EN GEMIDDELD BOUWJAAR PER PROVINCIE - BELGIË



M² EN GEMIDDELD BOUWJAAR PER PROVINCIE - NEDERLAND

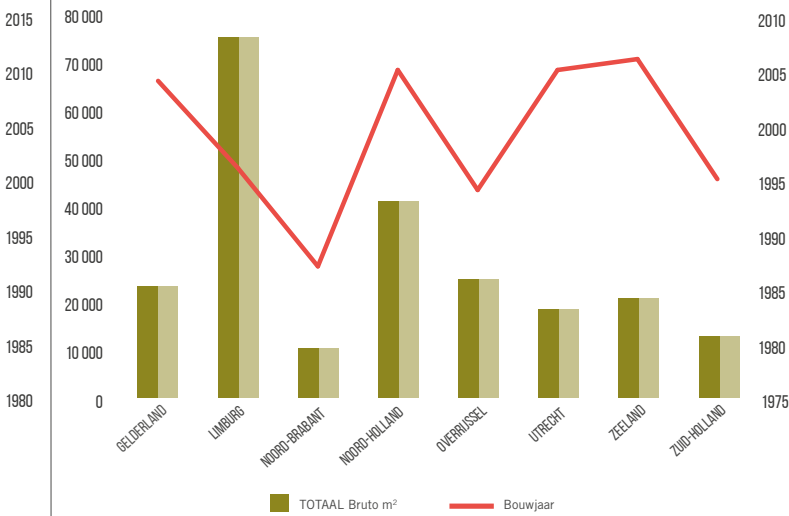


Diagram: op basis van de oppervlakte per 31 maart 2018.

VERVALDAGEN HUURCONTRACTEN

De gewogen gemiddelde looptijd is 9,9 jaar voor de Belgische portefeuille en 4,2 jaar voor de Nederlandse portefeuille.

Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle (Belgische) huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In die omstandigheid staan alle winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maanden leeg.

In de berekening van de gewogen gemiddelde looptijd gaan we ervan uit dat de huurders geen gebruik maken van het 3-jaarlijkse opzegmogelijkheden.

In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van 5 jaar, in België 9 jaar.

HUURDERS : TOP 20

De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 44,65% van de brutohuurinkomsten en 44,62% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Ze vertegenwoordigen 300 winkels. In absolute cijfers vertegenwoordigt Brantano 4,34% van de huurincasso en voert hiermee de lijst van de vijf belangrijkste huurders aan. Brantano wordt gevolgd door Krëfel (3,15%), Leenbakker (2,93%), FNAC-Darty (Vandeborre)(2,60%) en Aldi (2,52%).



SAMENVATTING KERNCIJFERS

	RETAIL ESTATES		
	31.03.18	31.03.17	31.03.16
Geschatte reële waarde ² (in €)	1 349 367 320	1.071.361.000	1.000.799.000
Rendement (investeringswaarde) ³	6,67%	6,60%	6,64%
Contractuele huurprijzen (in €)	92 216 148	70.522.410	66.600.791
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	93 345 252	71.406.658	67.956.128
Totaal m² in portefeuille	973 525	748.136	708.879
Aantal panden	817	668	634
Bezettingsgraad	98,11%	98,13%	98,22%
Totaal m² in ontwikkeling	12 599	9.742	6.552

2 Deze reële waarde bevat tevens de projectontwikkelingen, die niet inbegrepen zijn in de reële waarde vermeld in de conclusies van de vastgoeddeskundigen per 31 maart 2018 (zie verder in dit hoofdstuk).

3 De actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) gedeeld door de geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder rekening te houden met de projectontwikkelingen die aan kostprijs opgenomen zijn).

BELANGRIJKE OPMERKING

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2018 uit onroerende goederen die eigendom zijn van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

VASTGOEDPORTEFEUILLE IMMOBILIÈRE DISTRI-LAND NV

De vastgoedportefeuille van Immobilière Distri-Land nv bestaat op 31 maart 2018 uit 10 winkelpanden die volledig verhuurd zijn.

Deze winkelpanden die zonder uitzondering gebouwd zijn vóór 1989, zijn vanuit het standpunt van hun ligging en verhuring vergelijkbaar met deze van Retail Estates nv.

OVERZICHT VASTGOEDPORTEFEUILLE

U vindt hierna het overzicht van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en dochterondernemingen op 31 maart 2018.

De grootste cluster in onze portefeuille betreft twee retailparken in Heerlen, Nederland (met 42 verschillende huurders). De reële waarde van deze retailparken vertegenwoordigen samen 7,95% van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. Aangezien het echer twee aparte fysieke gebouwen betreft met tussenin een Ikea die niet toebehoort aan onze portefeuille, dienen deze naar risico-inschatting in feite apart te worden bekeken. Voor verdere details in verband met deze twee retailparken verwijzen we naar onderstaande lijst.

DE TWINTIG BELANGRIJKSTE HUURDERS VAN RETAIL ESTATES NV VERTEGENWOORDIGEN 44,65% VAN DE BRUTOHUURINKOMSTEN EN 44,62% VAN DE TOTALE OPPERVLAKTE VAN DE PANDEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE.

OVERZICHT VASTGOEDPORTEFEUILLE

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Brussel	Bru-Individuele baanwinkels en andere	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek		ALDI Cargovil-Zemst nv						
		Ninoofsesteenweg 510, 1070 Anderlecht		Orchestra - Prémaman nv						
							2 205	100,00%	253 410,27	3 163 361,14
Waals- Brabant	WBr- Individuele baanwinkels en andere	Avenue Reine Astrid 4/6, 1300 Wavre		Chaussea BRT bvba						
		Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre		PIOCHEUR nv						
		Rue des Carabiniers, 1300 Wavre		Régie d'électricité de la ville de Wavre						
		Rue du Bosquet 10 en 10A, 1370 Jodoigne		Literie Chanet & Fils SPRL						
		Avenue de Centenaire 42, 1400 Nivelles		BRICO BELGIUM nv						
		Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo		CARPETLAND nv						
		Grand Route 49, 1435 Corbais		CHAUSSURES MANIET sa						
			1958 - 2013		7 353	98,79%	780 329,66	12 215 527,12	5 171 833,34	11 462 542,34
	WBr-Nivelles	Chaussée de Namur 55C, 1400 Nivelles		Basic Fit België						
		Chaussée de Namur 55D, 1400 Nivelles		SND sa (Trafic)						
		Chaussée de Namur 55A, 1400 Nivelles		VOLTIS sa						
		Chaussée de Namur 55B, 1400 Nivelles		Menatam sa (Eggo)						
		Chaussée de Namur, 1400 Nivelles		Fnac Vanden Borre nv						
			2015		5 783	100,00%	592 386,27	9 415 519,60	4 132 179,08	9 249 552,46
	Braine l'Alleud	Rue Pierre Flamand 205, 1420 Braine-l'Alleud		Orchestra-Prémaman Belgium sa						
Avenue de la belle Province 37-39, 1420 Braine-l'Alleud			AVA PAPIERWAREN nv							
Avenue de la belle Province 21, 1420 Braine-l'Alleud			Proximus nv (Belgacom)							
Avenue de la belle Province 31, 1420 Braine-l'Alleud			BRANTANO nv							
Avenue de la belle Province 35, 1420 Braine-l'Alleud			C&A België cv							
Avenue de la belle Province 27, 1420 Braine-l'Alleud			ANISERCO nv							
Avenue de la belle Province 29, 1420 Braine-l'Alleud			LEGIO IMMO BELGIUM nv							
Avenue de la belle Province 33, 1420 Braine-l'Alleud			MAXI TOYS Belgium sa							
Avenue de la belle Province 25, 1420 Braine-l'Alleud			MOBISTAR nv							
Avenue de la belle Provence 21, 1420 Braine-l'Alleud			PIOCHEUR nv							
			CASA INTERNATIONAL nv							
			1989 - 2008		8 525	100,00%	831 667,24	13 733 401,55	6 091 445,04	14 803 831,74
Vlaams- Brabant		Halle	Edingsesteenweg 75, 1500 Halle		KP Decor bvba					
	Edingsesteenweg 75, 1500 Halle			Orchestra-Prémaman Belgium sa						
	Bergensesteenweg 162, 1500 Halle			AVEVE nv						
	Demaeghtlaan 216-218, 1500 Halle			BRANTANO nv						
	Bergensesteenweg 420a, 1600 Sint- Pieters-Leeuw			Chalet Center comm. v.						
	Bergensesteenweg 460, 1600 Sint- Pieters-Leeuw									
			1964 - 2006		7 456	100,00%	476 156,93	7 178 031,04	5 327 602,84	6 160 459,74

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Vlaams- Brabant	VBr-Individuele baanwinkels en andere	Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek (VLBr.)		GOBREL sa						
		Verlengde Stallestraat 200, 1620 Drogenbos		Atlantis SPRL						
		Verlengde Stallestraat 219, 1620 Drogenbos		Retail Concepts nv (AS Adventure)						
		Verlengde Stallestraat 219 b, 1620 Drogenbos		Fnac Vanden Borre nv						
		Waterloosesteenweg 39, 1640 Sint-Genesius-Rode/Rhode-Saint-Genèse		BE PRO TOOLS sa						
		Ninoofsesteenweg 386, 1700 Dilbeek		CEMEPRO sprl (chateau d'ax)						
		Assesteenweg 66, 1740 Ternat		BRANTANO nv						
		Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde		JBC nv						
		Goudbloemstraat 2, 1800 Vilvoorde		DEVOTEC bvba						
		Goudbloemstraat 4, 1800 Vilvoorde		KHARBAGH- ZAIDI						
		Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen		ZERRAD - CHTAOU						
		Hoogstraat 7, 1930 Zaventem		ALDI Cargovil-Zemst nv						
		Hoogstraat 7A, 1930 Zaventem		Perdaen Ronny						
		Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent		Walla Sobo Badébana - Abelaki Kanaza						
		Brusselsesteenweg 490, 3090 Overijse		AVA PAPIERWAREN nv						
	VBr- Kamphenhout	Leuvensesteenweg 168, 3290 Diest		KREFEL nv						
		Leuvensesteenweg166, 3290 Diest		LEEN BAKKER BELGIE nv						
		Leuvenseleen 497, 3300 Tienen		Sofico bvba						
				Aldi Heusden-Zolder						
			1970 - 2004		25 792	100,00%	3 006 596,68	43 023 017,05	18 556 907,80	36 311 281,71
Vlaams- Brabant	VBr- Kamphenhout	Mechelsesteenweg 44, 1910 Kamphenhout		Euro Shoe Group nv						
		Mechelsesteenweg 46, 1910 Kamphenhout		FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
		Mechelsesteenweg 93, 1910 Kamphenhout		NORDEX nv						
		Mechelsesteenweg 89 B, 1910 Kamphenhout		Standaard Boekhandel nv						
		Mechelsesteenweg 91, 1910 Kamphenhout		ZEEMAN textielSupers nv						
	Zaventem	Mechelsesteenweg 89, 1910 Kamphenhout		PIOCHEUR nv						
				Swiss Sense bvba						
			1989 - 1995		4 536	100,00%	507 214,30	7 904 956,71	3 241 148,94	2 157 788,68
		Leuvensesteenweg 375, 1930 Zaventem		CARPETLAND nv						
		Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		VONIKA bvba						
	Zaventem	Jozef Van Damstraat 3C, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		E-Logistics nv						
				PROMO SAPIENS nv						
				Bedden en Matrassen BV						
				COOLBLUE nv						
		Leuvensesteenweg 350, + 350, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		ANISERCO nv						
	Leuven-Oost			Retail Partners Colruyt Group nv						
				ZEEMAN textielSupers nv						
				KRUIDVAT bvba						
				HUBO BELGIE nv						
			1967 - 1996		15 380	93,76%	1 216 924,81	18 489 558,19	10 989 609,93	17 838 775,66
Vlaams- Brabant	Leuven-Oost	Tiensesteenweg 410, 3360 Korbeek-Lo		LOVANIX bvba (lxina)						
		Tiensesteenweg 370, 3360 Korbeek-Lo		SANTANA INTERNATIONAL nv						
		Tiensesteenweg 393, 3360 Korbeek-Lo		FUN BELGIUM nv						
		Tiensesteenweg 1B, 3360 Korbeek-Lo		Orchestra - Prémaman nv						
		Ridderstraat 2-12, 3360 Bierbeek		BRANTANO nv						
	Ridderstraat 10, 3360 Bierbeek			FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
				LEEN BAKKER BELGIE nv						
				LEGIO IMMO BELGIUM nv						
				PIOCHEUR nv						
				L.TORFS nv						
	VBR-Sint-Joris- Winge		1987 - 1993		11 002	100,00%	1 373 709,52	20 778 427,48	7 860 643,63	19 463 834,23
		Aarschotsesteenweg 9, 3390 Sint-Joris-Winge		Retail Concepts nv (AS Adventure)						
				FUN BELGIUM nv						
				BRANTANO nv						
			1984 - 2011		6 371	100,00%	850 658,30	12 486 792,74	4 552 328,01	12 498 582,95

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Antwerpen	Ant-Individuele baanwinkels en andere	Slachthuisstraat 27, 2000 Antwerpen		ALDI RIJKEVORSEL nv						
		Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek		CARPETLAND nv						
		(Antw.)		Sint-Niklaas Doe het Zelf nv						
		Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee		HUBO BELGIE nv						
	Antwerpen- Noord	Antwerpsesteenweg 482-484, 2660 Hoboken								
		Nekkerspoelstraat 447, 2800 Mechelen								
			1973 - 1997		6 826	100,00%	718 305,80	10 559 635,97	4 667 368,79	9 644 126,33
		Bredabaan 968, 2170 Merksem		L&L Retail Belgium sa						
		Bredabaan 964, 2170 Merksem		FUN BELGIUM nv						
		Bredabaan 891-893, 2170 Merksem		LEGIO IMMO BELGIUM nv						
		Bredabaan 1205-1207, 2900 Schoten		ALDI RIJKEVORSEL nv						
		Bredabaan 1213, 2900 Schoten		AVEVE nv						
		Bredabaan 1207, 2900 Schoten		Bedden en Matrassen BV						
		Bredabaan 1215, 2900 Schoten		FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
		Bredabaan 1211, 2900 Schoten		C&A België cv						
		Bredabaan 1209, 2900 Schoten		CARPETLAND nv						
Antwerpen	Antwerpen- Noord			Chaussea BRT bvba						
				Menatam sa (Eggo)						
				Euro Shoe Group nv						
				MAXI ZOO BELGIUM bvba						
				Fnac Vanden Borre nv						
				KOKIDO bvba						
				PRO-DUO nv						
		Bredabaan 1203, 2900 Schoten		Schot's Vishandel bvba						
				ZEEMAN textielSupers nv						
				KREFEL nv						
				LEEN BAKKER BELGIE nv						
	Ant-Westerlo			MEDINA nv (Bent Schoenen)						
				L.TORFS nv						
				HET BROEKENPALEIS nv						
				JBC nv						
				Orchestra - Prémaman nv						
Antwerpen	Ant-Westerlo		1976 - 2016		32 127	100,00%	4 643 577,85	75 437 613,37	22 997 439,10	69 730 663,52
		Bell Telephonaan2/2, 2260 Oevel		Merkkleding bvba						
		Bell-Telephonaan 1/2, 2260 Oevel		ACTION BELGIUM bvba						
		Hotelstraat 10, 2260 Oevel		Zonnepanelen						
		Hotelstraat 1, 2260 Oevel		C&A België cv						
	Ant-Westerlo	Hotelstraat 7, 2260 Oevel		Euro Shoe Group nv						
		Hotelstraat 10, 2260 Oevel		FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
				KWANTUM BELGIE BV						
				Geelen Maria						
				KP Decor bvba						
	Lier			Zebulah nv						
				HEUREKA bvba (franchisé Heytens)						
				ZEEMAN textielSupers nv						
				Hunkemöller Belgium nv						
			1988 - 2011		12 640	77,80%	913 776,24	16 111 785,37	9 030 345,08	16 041 151,20
Antwerpen	Lier	Donk 54/1, 2500 Lier		ANISERCO nv						
		Donk 54/2, 2500 Lier		HEUREKA bvba (franchisé Heytens)						
		Donk 54/3, 2500 Lier		Fnac Vanden Borre nv						
		Donk 54/4, 2500 Lier		Manylion bvba (lxina)						
		Antwerpsesteenweg 308, 2500 Lier		Groep Bossuyt Belgie nv						
	Antwerpsesteenweg 366, 2500 Lier			KREFEL nv						
				Slaapadvies bvba						
				BELGACOM MOBILE nv						
				FUN BELGIUM nv						
			1993 - 2009		8 293	100,00%	837 330,13	12 759 018,62	5 804 914,90	7 599 055,66

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde	
Antwerpen	Antwerpen- Zuid	Koningin Astridlaan 85A bus 00.01, 2550 Kontich		C&A België cv							
		Koningin Astridlaan 83 bus 01.01, 2550 Kontich		Basic Fit België							
		Koningin Astridlaan 83 bus 00.01, 2550 Kontich		Zebulah nv							
		Koningin Astridlaan 85 bus 01.01, 2550 Kontich		LIN'S							
		Koningin Astridlaan 85 bus 00.001, 2550 Kontich		Euro Shoe Group nv							
		Boomsesteenweg 651, 2610 Wilrijk		Décor Heytens Belgique nv							
		Boomsesteenweg 649, 2610 Wilrijk		KREFEL nv							
		Boomsesteenweg 649-651, 2610 Wilrijk		ADEBO nv							
		Boomsesteenweg 945, 2610 Wilrijk		Obey nv							
		Boomsesteenweg 941, 2610 Wilrijk		RUFFIN Franky							
		Boomsesteenweg 943, 2610 Wilrijk		Keukenontwerpers nv							
		Boomsesteenweg 800, 2610 Wilrijk		PRO-DUO nv							
		Antwerpsesteenweg 65_1, 2630 Aartselaar		Schrauwen Sanitair en Verwarming nv							
		Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar		Darkom bvba							
		Boomsesteenweg 68, 2630 Aartselaar		HILTI BELGIUM nv							
		Boomsesteenweg 90, 2630 Aartselaar		Edenwood nv							
		Boomsesteenweg 86, 2630 Aartselaar		Odysseus Bouwmarkten nv							
		Boomsesteenweg 62, 2630 Aartselaar		Bedden en Matrassen BV							
		Boomsesteenweg 66, 2630 Aartselaar		Keukenhuis nv MAXI ZOO BELGIUM bvba BMS nv FUN BELGIUM nv							
		Boomsesteenweg 652, 2610 Wilrijk		JUMP UNIVERZ bvba (verkoop trampolines, springkastelen) PIOCHEUR nv CARPETLAND nv							
			1960 - 2016		32 596	100,00%	3 337 180,60	50 499 277,05	23 548 732,27	39 461 267,48	
		Mechelen- Noord	Guido Gezellelaan, 2800 Mechelen		PRO-DUO nv						
	Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen			FUN BELGIUM nv							
	Oscar Van Kesbeeklaan 3, 2800 Mechelen			Euro Shoe Group nv							
	Oscar Van Kesbeeklaan 7, 2800 Mechelen			MAXI ZOO BELGIUM bvba							
	Electriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen			BRANTANO nv							
	Guido Gezellelaan 6, 2800 Mechelen			Actief Interim nv							
	Guido Gezellelaan 10, 2800 Mechelen			DANS- EN EXPRESSIE vzw							
	Guido Gezellelaan 8, 2800 Mechelen			LEEN BAKKER BELGIE nv							
	Guido Gezellelaan 10-18, 2800 Mechelen			Fnac Vanden Borre nv							
	Guido Gezellelaan 10/12, 2800 Mechelen			Orchestra-Prémaman Belgium sa							
			Guido Gezellelaan 20, 2800 Mechelen		Babydump B.V. PIOCHEUR nv						
			Rode Kruisplein 20, 2800 Mechelen		PIOCHEUR nv						
			1960 - 2011		13 757	97,09%	1 306 658,22	18 411 259,35	10 281 721,63	17 786 543,89	
		Mechelen-Zuid	Brusselsesteenweg 445 en 443, 2800 Mechelen		Intres Belgium XP bvba (Sleepy)						
	Brusselsesteenweg 439, 2800 Mechelen			FABRIMODE nv (Bel & Bo)							
	Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen			Menatam sa (Eggo)							
Brusselsesteenweg 441 A, 2800 Mechelen			BRANTANO nv								
Brusselsesteenweg 441, 2800 Mechelen			LEGIO IMMO BELGIUM nv								
Brusselsesteenweg 441 B, 2800 Mechelen			Fnac Vanden Borre nv REDISCO bvba L&L Retail Belgium sa Madman bvba								
Brusselsesteenweg 437, 2800 Mechelen			L&L Retail Belgium sa Madman bvba								
		1983 - 2005		7 536	100,00%	960 492,06	14 131 809,62	5 433 519,50	8 954 399,22		

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde	
Limburg	Lim-Individuele baanwinkels en andere	Vredelaan 34, 3530 Houthalen		GROUP GL International nv							
		Grote Baan 212, 3530 Houthalen		JBC nv							
		Meylandtlaan 171, 3550 Heusden-Zolder		LIDL							
				1989 - 2008		3 079	100,00%	284 869,81	4 135 735,84	2 200 065,60	4 072 705,00
	Lim-Beringen	Koolmijnlaan 193, 3580 Beringen			BRICO BELGIUM nv						
					Albert Heijn België nv						
					MAXI ZOO BELGIUM bvba						
					MAGS bvba (Chaussea)						
					MEDINA nv (Bent Schoenen)						
					L&L Retail Belgium sa						
					Monashee bvba (Zeb)						
					H&M Hennes & Mauritz sa						
					FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
			C&A België cv								
			AVA PAPIERWAREN nv								
			Fnac Vanden Borre nv								
				2015		17 637	100,00%	1 977 064,47	31 031 365,99	12 602 324,47	31 120 736,79
	Genk- Hasseltweg	Wilde Kastanjelaan 3, 3600 Genk			Budgetslager nv						
					Aldi Heusden-Zolder						
					VAN BEUREN INTERIORS bvba						
					KVIK AS						
			Hasseltweg 111, 3600 Genk								
			Hasseltweg 113, 3600 Genk								
			Hasseltweg 115, 3600 Genk								
			Hasseltweg 76 bus 1, 3600 Genk								
			Hasseltweg 76, 3600 Genk								
				2007 - 2015		9 971	100,00%	735 947,75	10 989 406,44	7 124 668,44	9 318 202,39
Lim-Lanaken	Maaseikersteenweg 197, 3620 Lanaken			JYSK bvba							
				E5-Mode nv							
				MAGS bvba (Chaussea)							
				Toychamp Belgium nv							
			2005		4 150	100,00%	342 468,02	5 351 370,55	2 965 336,88	5 340 246,38	
Lim-Tongeren	Luikersteenweg 151 bus 6, 3700 Tongeren			JBC nv							
				L.TORFS nv							
				ADL Consult bvba							
				PRO-DUO nv							
				Euro Shoe Group nv							
				Kleding Vossen nv							
				Fnac Vanden Borre nv							
				Monashee bvba (Zeb)							
				Dreamland nv							
				FABRIMODE nv (Bel & Bo)							
				KRUIDVAT bvba							
				E5-Mode nv							
				Chaussea BRT bvba							
				C.C.I.T. bvba							
				GOBREL sa							
				PIOCHEUR nv							
				AVA PAPIERWAREN nv							
				Delhaize Le Lion - De Leeuw							
				Comm.VA							
				LIDL							
				ACTION BELGIUM bvba							
				MAXI ZOO BELGIUM bvba							
				Descarto bvba							
				LEEN BAKKER BELGIE nv							
		Delievec bvba									
		Groep L.B.M. bvba									
			2012		30 930	93,54%	2 398 948,08	40 900 327,20	22 100 691,49	37 888 234,27	
Lim-Lommel	Binnensingel 48, 3920 Lommel			Sportsdirect.com Belgium							
				LIDL							
				LEEN BAKKER BELGIE nv							
				KREFEL nv							
			2006		6 938	100,00%	728 392,53	11 541 627,83	4 957 471,63	10 724 969,43	

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde			
Luik	Edge of Town	Boulevard Raymond Poincaré 26, 4000 Liège		ACTION BELGIUM bvba									
		Boulevard Raymond Pointcaré 20, 4000 Liège		Lambrechts nv (groothandel sanitair)									
		Boulevard Raymond Pointcaré 22, 4000 Liège		ENGELS LIEGE bvba									
		Boulevard Raymond Poincaré 105, 4000 Liège		KREFEL nv									
		Boulevard Raymond Poincaré 103, 4000 Liège		Burger Brands Belgium nv									
		Boulevard Raymond Poincaré, 4000 Liège		LEEN BAKKER BELGIE nv									
		Boulevard Froidmont 21, 4000 Liège		LA GRANDE RECRE BELGIQUE sprl									
		Boulevard Froidmont 19, 4000 Liège		BURO MARKET nv									
		Boulevard Froidmont 13/15, 4000 Liège		ANISERCO nv									
		Bld Cuivre et Zinc 21, 4000 Liège		Discus SPRL (verkoop visgerei)									
		Bld Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège		Star Mode SPRL									
		Boulevard Froidmont /Bld Cuivre et Zinc, 4000 Liège		ALDI VAUX-SUR-SURE sa									
		Bld Cuivre et Zinc 17, 4000 Liège		DISTRILED LIEGE sprl									
		Boulevard de Froidmont 23, 4020 Liège											
	Boulevard de Froidmont 17, 4020 Liège												
1988 - 2012					14 650	99,92%	1 206 444,48	18 465 497,89	10 467 996,45	15 730 107,14			
Luik	Lui-Individuele baanwinkels en andere	Rue Joseph Demoulin 15, 4000 Liège		ACTION BELGIUM bvba									
		rue de Chafnay 5, 4020 Jupille-sur- Meuse		PROFI sa									
		Rue Servais Malaise 29, 4030 Grivegnée		Euro Shoe Group nv									
		Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée		KRUIDVAT bvba									
		rue de Sewage 1, 4100 Seraing		Zanimo SPRL									
		Route du Condroz 221, 4120 Neupré		SERAING DISCOUNT									
		Avenue Laboulle 17, 4130 Tiff		POINT CARRE sprl									
		Chaussée Romaine S/N 246, 4300 Waremme		Bounce Wear bvba (sportartikelen)									
		Rue Joseph Wauters 25A, 4500 Huy		LIDL									
		Avenue du Bosquet 33, 4500 Huy		BRANTANO nv									
		rue du Bay-Bonnet 8, 4620 Fléron		Bleu Citron SPRL									
		Rue Bureau 56, 4620 Fléron		Orchestra-Prémaman Belgium sa									
		Avenue Reine Astrid 242, 4900 Spa											
		Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa											
	rue du Chalet 95, 4920 Aywaille												
1986 - 2014					16 158	84,56%	1 209 336,18	16 993 986,20	11 545 521,28	16 566 916,72			
Luik	Lui-Rocourt	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt		Auto 5 nv									
				CLUB sa									
				KREFEL nv									
				Medi-Market Parapharmacie Liège nv									
				BDO Distribution sa									
				MAGS bvba (Chaussea)									
				C&A België cv									
				Euro Shoe Group nv									
				HEMA BELGIE bvba									
				Nationale4 nv (ZEB)									
				JBC nv									
				Burger Brands Belgium nv									
			1975 - 1992					10 781	100,00%	1 749 806,22	27 056 068,95	7 464 790,11	27 718 802,26
			Luik-Herstal	Rue des Naiveux 44, 4040 Herstal rue des Naiveux 40, 4040 Herstal rue Arnold Delsupexhe 66B, 4040 Herstal Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal Rue des Naiveux 20, 4040 Herstal Rue des Naiveux 16, 4040 Herstal rue de Naiveux 7, 4040 Herstal rue Arnold Delsupexhe 66A, 4040 Herstal		GOBREL sa							
		L&L Retail Belgium sa											
	AVA PAPIERWAREN nv												
	Promotex International sa en TAO Belgique sa												
	Fnac Vanden Borre nv												
	REDISCO bvba												
	JCDECAUX BILLBOARD sa												
	KREFEL nv												
1971 - 2001					6 204	100,00%	773 581,18	9 986 081,08	3 636 014,18	6 294 580,69			

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde	
Luik	Lui-Blegny- Barchon	Rue Champs de Tignée 4/2, 4671 Barchon		Wilmar Deco SPRL							
		Champs de Tignée 14, 4671 Barchon		LES PERES NOIRS sa							
		Rue Champs de Tignée 26/04, 4671 Barchon		Optic Barchon SPRL							
		Rue Champs de Tignée 22, 4671 Barchon		Chaud Diffusion SPRL							
		Rue Champs de Tignée 26/1, 4671 Barchon		Saker-Greco							
		Rue Champs de Tignée 24, 4671 Barchon		BRICOPA sa							
		Rue Champs de Tignée 24/11, 4671 Barchon		INGI COIFFURE SPRL							
		Rue Champs de Tignée 20/01, 4671 Barchon		Les Bouchers Doubles SPRL							
		Rue Champs de Tignée 26/03, 4671 Barchon		LA CHINE WOK SPRL							
		Rue Champs de Tignée 20/02, 4671 Barchon		CIRCUS BELGIUM sa							
		Rue Champs de Tignée 30, 4671 Barchon		LA GLISSE							
		Rue Champs de Tignée 32, 4671 Barchon		3D MANAGEMENT SPRL							
		Rue Champs de Tignée 20, 4671 Barchon		SEPTEMBRE 1965 sprl (Pointcarré)							
		Rue Champs de Tignée 34/2, 4671 Barchon		Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA							
			LIDL								
		Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon		T.C. Bonnelles SPRL							
				PHILIPPE STEVENS SPRL - DIGITHOME							
		1989 - 2008				11 271	100,00%	1 089 059,93	15 178 535,61	8 053 569,15	13 878 240,21
		Eupen	Herbesthalerstraat 154, 4700 Eupen		Orchestra-Prémaman Belgium sa						
					PIOCHEUR nv						
					ANISERCO nv						
					Chaussea BRT bvba						
			Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen		C&A België cv						
					CP RETAIL sa						
					Euro Shoe Group nv						
		JBC nv									
			PRO-DUO nv								
			Veritas nv								
	1988 - 1990				9 038	100,00%	898 689,19	12 753 038,26	6 457 289,02	12 949 150,31	
	Lui-Verviers	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers		Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA							
				Gemeenschap Delhaize-Tom&co-LeenBakker							
		Rue de la Station 8, 4800 Verviers		ANISERCO nv							
		Rue Fernand Houget 6A, 4800 Verviers		LEEN BAKKER BELGIE nv							
		Rue Fernand Houget 2, 4800 Verviers		Decathlon Belgium nv							
		Rue Fernand Houget 3, 4800 Verviers		Matilde Solar Energy bvba							
		Rue d' Anvers 6, 4800 Verviers		McDonald's Restaurants							
				Belgium nv-							
				Securex International							
				Miami Sun SPRL							
				ING Belgique sa							
				Pharmacies Populaires de							
				Verviers et arr. SCRL							
				Dreamland nv							
				PRO-DUO nv							
				Groep Bossuyt Belgie nv							
				ELECTRO AV nv							
				SND sa (Trafic)							
				Menatam sa (Eggo)							
				Maisons du Monde							
				Parfumerie ICI PARIS XL sa							
				MAGS bvba (Chaussea)							
				L&L Retail Belgium sa							
				3D MANAGEMENT SPRL							
				JBC nv							
				Delimmo sa							
				CRESCEND HOME sa (Ixina)							
			MAXI ZOO BELGIUM bvba								
			Papeterie.be SPRL (Page 111)								
			KRUIDVAT bvba								
			Edcom SCRL								
			BDO Distribution sa								
			BRANTANO nv								
			PIOCHEUR nv								
			Régie des Bâtiments								
1998 - 2015					37 058	100,00%	3 529 244,71	51 718 457,37	25 563 347,54	50 083 624,78	

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Namen	Namen-Noord	rue de Sardanson 4, 5004 Bouge		FAST FOOD sprl						
		rue de Sardanson 2, 5004 Bouge		CCB Corporate SPRL (Cash Converters)						
		Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge		2 HB ANS SPRL (haircare)						
		Chaussée de Louvain 257, 5004 Bouge		C&A België cv						
		rue Louis Albert 7, 5020 Champion		Carrefour Belgium sa						
		rue Louis Albert 5, 5020 Champion		PIOCHEUR nv						
		rue Louis Albert 5-7, 5020 Champion		E5-Mode nv						
		Chaussée de Louvain 562, 5020 Champion		BRANTANO nv						
		Chaussée de Louvain 564, 5020 Champion		ALDI Gembloux sa						
		Chaussée de Louvain 564B, 5020 Champion		Maisons du Monde						
	Nam-Individuele baanwinkels en andere	Rue Louis Albert 6A, 5020 Champion		TIAN BAO SPRL						
		Rue Louis Albert 6, 5020 Champion		SND sa (Trafic)						
Namen	1990 - 2012				14 867	100,00%	1 607 020,82	22 482 293,42	10 621 622,34	19 064 443,14
	Nam-Individuele baanwinkels en andere	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne		ANISERCO nv						
		Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux		BRANTANO nv						
		Avenue Reine Elisabeth, 5300 Andenne		MAXI TOYS Belgium sa						
	Nam-Gembloux	Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne		Fnac Vanden Borre nv						
		1996 - 2007				3 227	100,00%	347 239,21	5 128 117,35	2 305 817,38
		Campagne d'Enée, 5030 Gembloux		Menatam sa (Eggo)						
		Campagne d'Enée 11, 5030 Gembloux		Vanden Bergh sa						
		Campagne d'Enée 2, 5030 Gembloux		AVA PAPIERWAREN nv						
		Campagne d'Enée 10, 5030 Gembloux		AUGEM SPRL						
		Campagne d'Enée 8, 5030 Gembloux		ELECTRO AV nv						
		Campagne d'Enée 7, 5030 Gembloux		KRUIDVAT bvba						
		Campagne d'Enée 1, 5030 Gembloux		Ideal Decor Ets sa						
		Campagne d'Enée 5, 5030 Gembloux		DISTRILED CENTRE bvba						
Namen	2008 - 2009				8 237	100,00%	839 986,19	13 097 688,89	5 885 657,80	12 508 542,78
	Namen-Zuid	Avenue du Prince de Liege 115, 5100 Jambes		Fnac Vanden Borre nv						
		Avenue Prince de Liège 117, 5100 Jambes		Chaussea BRT bvba						
		Chaussée de Liege 519, 5100 Jambes		Burger Brands Belgium nv						
		Avenue Prince de Liège 114/120, 5100 Jambes		Orchestra-Prémaman Belgium sa						
		Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent		KREFEL nv						
	Nam-Sambreville	Chaussée de Marche 586, 5101 Erpent		LOVIC sa						
		1968 - 2015				8 523	100,00%	867 672,74	13 130 794,97	3 760 618,81
		Rue Baty des Puissances 6, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		ACTION BELGIUM bvba						
		rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		E5-Mode nv						
		Rue Baty des Puissances 12, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		BRICO BELGIUM nv						
Namen	Nam-Sambreville	Rue Baty des Puissances, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		BRANTANO nv						
		Rue Baty des Puissances 11/2, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		MAXI TOYS Belgium sa						
		Rue Baty des Puissances 27, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		Ping an 168 SPRL (kledingwinkel - Mirroir)						
				GOBREL sa						
				Bavarois Concept SPRL (Wok)						
	1992 - 2002				5 982	100,00%	507 779,33	7 518 822,50	4 272 943,26	5 346 072,35
	Nam-Dinant	Tienne de l'Europe / Rue Saint Jacques, 5500 Dinant		BRANTANO nv						
		Tienne de l'Europe 12C, 5500 Dinant		ELECTRO AV nv						
		Tienne de l'Europe 5, 5500 Dinant		LEEN BAKKER BELGIE nv						
	Nam-Philippeville			CP RETAIL sa						
				CHARTEX sa (Point Carré)						
				Parée Pierre						
Namen	Nam-Philippeville			NMD sprl						
				C&A België cv						
				ALDI Gembloux sa						
	1996 - 2001				5 330	100,00%	517 139,56	7 342 300,45	3 808 492,91	6 454 671,73
	Nam-Philippeville	Rue de Neuville 2, 5600 Philippeville		Euro Shoe Group nv						
		rue de Neuville, 5600 Philippeville		C&A België cv						
				ALDI Gembloux sa						
	1989				2 936	100,00%	291 228,95	4 474 422,13	2 097 886,52	275 033,07

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Henegouwen	Hen-Individuele baanwinkels en andere	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet		MK MEUBLES SCS						
		Route Nationale 5, 6041 Gosselies		Electro Depot Belgique sa						
		Route de la Basse Sambre 713, 6060 Gilly		WIBRA België nv						
		Route de la Basse Sambre, 6060 Gilly		Mega Store SPRL						
		avenue du Centenaire 50, 6061 Montignies-sur-Sambre		JBC nv						
		Rue de la Persévérance 7-9, 6061 Montignies-sur-Sambre		E5-Mode nv						
		rue de Leernes 2, 6140 Fontaine-l'Evêque		MATCH sa						
		Chaussée de Mons 322, 6150 Anderlues		POINT CARRE sprl						
		Chaussée de Mons 324, 6150 Anderlues		DFA1 -Centre funéraire Marchant bvba						
		Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles		MOBISTAR nv						
		Rue Dewiest, 6180 Courcelles		PROFI sa						
		rue des Français 152, 6200 Châtelet		ALDI Gembloux sa						
		Chaussée de Gilly 38, 6220 Fleurus		DISTRILED CENTRE bvba						
		Rue de Bertransart, 6280 Gerpinnes		LIDL						
		Rue d'Anderlues 110, 6530 Thuin		Sitipac (société en constitution)						
		Chaussée de Binche 50, 7000 Mons		NIKE Retail BV						
		Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes		MAGS bvba (Chaussea)						
		rue de la Station 125, 7060 Soignies		Basic Fit België						
	Chaussee de Roeulx 353, 7060 Soignies		M85S SPRL (geschenkart. & deco)							
	Chaussee de Roeulx 351, 7060 Soignies		CASHALLO SPRL (ixina)							
	Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière		AVEVE nv							
	Rue Zéphirin Fontaine 76A, 7130 Binche		Chaussea BRT bvba							
	Rue Zépherin Fontaine 140, 7130 Binche		RUNFA SPRL (Wok)							
	Rue des bureaux 3B, 7160 Chapelle-lez-Herlaimont		Leonardo sprl							
	Hen-Individuele baanwinkels en andere	route de Mons, 7390 Quaregnon		Oula Oops SPRL (binnenspeeltuin)						
		route de Mons 107, 7390 Quaregnon		MAXI TOYS Belgium sa						
		Route de Mons 124, 7390 Wasmuel		Bassani SPRL						
		rue de la Perseverance 13, 6061 Montignies-sur-Sambre		Mc Donald's Belgium Inc.						
		rue de la Perseverance 11, 6061 Montignies-sur-Sambre		JCDECAUX BILLBOARD sa						
		rue du Grand Hornu 63, 7301 Hornu		Do Invest nv						
				Fnac Vanden Borre nv						
		rue du Grand Hornu 77, 7301 Hornu		ANISERCO nv						
				CARPETLAND nv						
		1980 - 2009				36 827	88,83%	3 047 548,36	43 668 198,45	25 246 531,94
	Hen-Aiseau- Presles	Rue du Campinaire 72, 6250 Aiseau-Presles		Omega nv (Databuild)						
		Rue du Campinaire 74, 6250 Aiseau-Presles		RSDECO						
Rue du Campinaire 76, 6250 Aiseau-Presles			AVEVE nv							
Rue du Campinaire 78, 6250 Aiseau-Presles			ELECTRO AV nv							
Rue du Campinaire 80, 6250 Aiseau-Presles			ALDI Gembloux sa							
Rue du Campinaire 82, 6250 Aiseau-Presles			Euro Shoe Group nv							
2009 - 2011				8 182	100,00%	719 866,51	11 441 473,14	5 846 358,16	10 898 022,47	
Hen-Enghien	Pavé de Soignies 87A, 7850 Enghien/Edingen		KREFEL nv							
	Pavé de Soignies 87B, 7850 Enghien/Edingen		Bio Corners SPRL							
2014				2 610	100,00%	254 649,39	3 822 129,68	1 864 946,81	3 720 580,11	
Hen- Erquelinnes	Route de Mons 276, 6560 Erquelinnes		SND sa (Trafic)							
	Route de Mons 260, 6560 Erquelinnes		Tomona SPRL (Tom&Co)							
2011				2 232	100,00%	191 350,26	2 765 676,75	1 594 851,06	2 781 492,34	
Hen-Péruwelz	Rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz		Peruwelz Bricolage SPRL							
			IMMO AVAL Belgium sa (Intermarché)							
			Euro Shoe Group nv							
	rue Neuve Chaussée, 7600 Péruwelz		POINT CARRE sprl							
			Chaussea BRT bvba							
			JBC nv							
			FABRIMODE nv (Bel & Bo)							
			ACTION BELGIUM bvba							
1996 - 2012				9 220	100,00%	862 052,73	12 459 660,05	6 588 049,65	12 957 630,98	

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde		
Henegouwen	Hen-Mouscron	Rue de la Liesse 96, 7700 Mouscron/ Moeskroen		Excel-Cash sa (cash converters)								
		Rue de la Liesse 92, 7700 Mouscron/ Moeskroen		LIDL								
		Rue de la Liesse 94, 7700 Mouscron/ Moeskroen		GOBREL sa								
			2014		2 713	100,00%	339 028,83	5 088 612,83	1 938 544,33	5 228 877,66		
	Hen-Frameries	Route Nationale, 7080 Frameries		ACTION BELGIUM bvba FABRIMODE nv (Bel & Bo) IMMO AVAL Belgium sa (Intermarché) Natale Mario (Sander boutique) Euro Shoe Group nv ANISERCO nv Willems nv (verandas) LEGIO IMMO BELGIUM nv								
		Route Nationale 11, 7080 Frameries										
			2012		7 653	100,00%	708 127,64	11 053 699,75	5 468 367,02	11 138 464,78		
	Hen-Leuze-en-Hainaut	Rue de l'Artisanat 3, 7900 Leuze-en-Hainaut		ACTION BELGIUM bvba Le Repaire des Filous SPRL (speelzaal kinderen) Produo SPRL (poils et plumes) Euro Shoe Group nv								
		Rue de l'Artisanat 5 bus A, 7900 Leuze-en-Hainaut										
		Rue de l'Artisanat 5, 7900 Leuze-en-Hainaut Rue de l'Artisanat, 7900 Leuze-en-Hainaut										
			2014		3 050	100,00%	273 627,79	4 014 345,00	2 179 343,97	3 982 110,76		
	Tournai	rue des Roselières 10, 7503 Froyennes rue des Roselières 14, 7503 Froyennes Rue de Maire 13a, 7503 Froyennes Rue de Maire 18 E, 7503 Froyennes Rue de Maire 13 c, 7503 Froyennes Rue de Maire 13 D, 7503 Froyennes Rue de la Taverne du Maire 3, 7503 Froyennes rue des Roseliers 7, 7503 Froyennes rue des Roseliers 1, 7503 Froyennes		CHAUSSURES MANIET sa LEEN BAKKER BELGIE nv ANISERCO nv MAXI TOYS Belgium sa CARGLASS nv DI sa MOBISTAR nv Delcambe Chaussures SPRL Décor Heytens Belgique nv								
			1981 - 2010		7 979	93,68%	859 047,74	11 782 199,40	5 505 358,17	8 273 703,63		
		Hen-Ath	Chaussée de Bruxelles, 7800 Ath		Euro Shoe Group nv AGIK s.p.r.l. KRUIDVAT bvba MATCH sa ZEEMAN textielSupers nv PIOCHEUR nv ELECTRO AV nv ACTION BELGIUM bvba ALKEN MAES nv MONI SPRL Lloydspharma sa							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath											
					1974 - 2017		5 531	99,10%	564 808,75	8 842 338,16	3 952 115,25	7 545 482,34
Luxemburg	Lux-Individuele baanwinkels en andere	Rue de Marche 104, 6600 Bastogne Avenue de la Gare, 6720 Habay-la-Neuve rue de la Vallée 104, 6780 Messancy Rue de la Ferme 108, 6780 Messancy rue de la Vallée 100, 6780 Messancy rue de la Vallée 102, 6780 Messancy Rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy rue de la Vallée 106, 6780 Messancy rue de Neufchâteau 5, 6800 Libramont-Chevigny Avenue de Bouillon 54, 6800 Libramont Rue de la Girafe 21, 6830 Bouillon Rue de la Girafe 25, 6830 Bouillon		YEN PING SPRL Carrefour Belgium sa Maxi Market SPRL ZEEMAN textielSupers nv GOBREL sa MAKE sprl Blue Vision Messancy (à constituer) Clebio SPRL Quality meat Renmans sa BBK Expansion bvba (Babykid) PARTY 2000 SPRL Omega nv (Databuild) bpost sa								
			1990 - 2008		13 728	100,00%	873 388,62	11 856 139,33	9 809 191,49	15 495 834,88		

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettingsgraad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie-waarde
Luxemburg	Lux-Libramont	Rue de l'Aliénau, 6800 Libramont		Burger Brands Belgium nv						
		Rue de Libin 2a, 6800 Libramont		MONDIAL EXPRESS SCRL BRICO ARDENNE SPRL KREFEL nv AVA PAPIERWAREN nv Veritas nv Planet Parfum sa JBC nv POINT CARRE sprl						
		Rue de Libin 2, 6800 Libramont								
			2006 - 2010		8 657	100,00%	911 182,60	14 313 794,79	4 285 804,96	14 678 143,59
	Marche-en-Famenne	avenue de France 40, 6900 Marche-en-Famenne		MAXI TOYS Belgium sa						
		avenue de France 42, 6900 Marche-en-Famenne		BE KITCHEN SPRL						
		avenue de France 44, 6900 Marche-en-Famenne		ZEEMAN textielSupers nv						
		avenue de France 38, 6900 Marche-en-Famenne		C&A België cv						
		Chaussée de Liège 11, 6900 Marche-en-Famenne		BBK Expansion bvba (Babykid)						
		Avenue de France 32, 6900 Marche-en-Famenne		BASILE FAMILY sprl						
		Avenue de France 34, 6900 Marche-en-Famenne		LEEN BAKKER BELGIE nv						
		Avenue de France 36, 6900 Marche-en-Famenne		JMBA SPRL (Ixina)						
		Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne		PIOCHEUR nv						
				H&M Hennes & Mauritz sa HEMA BELGIE bvba EUROVENTES Sprl ELECTRO AV nv Follow Up SPRL Civadis sa HUBO BELGIE nv						
		Rue du Parc Industriel 13, 6900 Marche-en-Famenne								
West-Vlaanderen			1969 - 2013		15 183	100,00%	1 623 259,73	23 903 539,61	10 420 122,35	17 767 896,47
	Brugge-Noord	Sint-Pieterszuidstraat en Veemarktstraat, 8000 Brugge		LIDL						
		Sint-Pieterskaai 21, 8000 Brugge		Euro Shoe Group nv ADL Consult bvba IDEWE VZW Dreambaby nv LEEN BAKKER BELGIE nv ACTION BELGIUM bvba Omega (BWC) MAXI ZOO BELGIUM bvba KRUIDVAT bvba ZEEMAN textielSupers nv GOBREL sa HEMA BELGIE bvba Delix 88 bvba						
		Sint-Pieterskaai 20 A, 8000 Brugge								
	Brugge-Noord									
	Brugge-Noord									
		Sint-Pieterskaai 20, 8000 Brugge								
West-Vlaanderen			1965 - 2012		14 110	100,00%	1 319 024,37	19 603 777,26	10 358 342,20	20 150 966,49
	WVI-Individuele baanwinkels en andere	Torhoutsestraat 45, 8020 Ruddervoorde		MATCH sa						
		Maalsesteenweg 166, 8310 Sint-Kruis		MEUBELN DE ABDIJ bvba						
		Maalsesteenweg 255, 8310 Sint-Kruis		C&A België cv						
		Maalsesteenweg 42, 8310 Sint-Kruis		Holstra bvba (Zonnewering, luifels, rolluiken, ...)						
		Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende		IMETAM bvba						
		Biezenstraat 16, 8430 Middelkerke		ACTION BELGIUM bvba						
		Koninklijke Baan 228, 8670 Koksijde		BRANTANO nv						
		Gentstraat 13, 8760 Meulebeke		ALDI Roelare nv						
		Frankrijklaan 2, 8970 Poperinge		Omega (BWC)						
			1950 - 2007		10 138	100,00%	931 344,72	12 786 413,33	7 111 641,84	13 818 240,87

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Oost-Vlaanderen	Ovl-Oudenaarde	Gentstraat 47-67, 9700 Oudenaarde		Extra Vertes bvba C&A België cv JYSK bvba ACTION BELGIUM bvba PIOCHEUR nv WIBRA België nv LIDL KRUIDVAT bvba Afbraakwoning De Buren België nv Zonnepanelen						
			2005 - 2014		7 860	92,97%	559 608,58	6 606 548,38	5 749 180,87	7 000 344,56
	Eeklo	Stationsstraat 76, 9900 Eeklo Gentsesteenweg 1a, 9900 Eeklo Stationstraat - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82N - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82M - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82L - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82D - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82J - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82I - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82H - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82G - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82F - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82C - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82A - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 82-86 - Krügercenter, 9900 Eeklo Stationstraat 78 - Krügercenter, 9900 Eeklo		DI sa DAMART TSD nv Hunkemöller Belgium nv HANS ANDERS BELGIE bvba L&L Retail Belgium sa L.TORFS nv C&A België cv Savermo nv (ZEB) LIDL CASA INTERNATIONAL nv HEMA BELGIE bvba Fnac Vanden Borre nv JBC nv Carrefour Belgium Retail Associates nv Fitform ELECTRO AV nv BELSAY nv Tijdloos bvba						
					12 199	100,00%	1 395 746,89	18 707 654,83	8 716 661,35	18 195 316,99

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Zuid-Holland	Leiderdorp	Meubelplein 7 - 15, 2353 EX Leiderdorp	1984 - 2002	M&J Keukens t.h.o.d.n.	2 626	78,67%	163 890,53	2 174 303,74	1 846 120,39	2 099 722,70
		Keukenstunter VOF								
		V.O.F. Sleep Studio								
		Show Pain Leiderdorp								
		Meubelplein 14, 2353 EX Leiderdorp	Berg en Berg Zwaanshoek B.V.							
Zuid-Holland	Alphen aan den Rijn	Euromarkt 1-119, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn	1993	JRO Retail Rotterdam B.V.	10 123	96,93%	1 144 928,30	14 738 368,22	11 963 770,37	15 757 534,17
		Euromarkt 103-105, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Huigen Tapijt B.V.						
		Euromarkt 115-117, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Goedhart Bouwmarkt B.V.						
		Euromarkt 119, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Roobol Woontextiel B.V.						
		Euromarkt 109-111, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Vegro Verpleegartikelen B.V.						
		Euromarkt 1, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		V.O.F. Zonnestudio 'Gravenzande						
		Euromarkt 101, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Maatschap Vivre praktijk voor						
		Euromarkt 9, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		verloskunde						
		Euromarkt 13-21, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Firma Barend van Zwieten V.O.F.						
		Euromarkt 3, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Houtman & De Vogel						
		Euromarkt 87-99, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Makelaardij V.O.F.						
		Euromarkt 89-97, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Decokay Alphen V.O.F.						
Utrecht	Veenendaal	Einsteinlaan 1, 3902 HN Veenendaal	2005	Aldi Vastgoed B.V.	18 452	100,00%	1 264 495,05	11 710 461,68	9 464 079,15	12 572 104,25
		Einsteinlaan 1 - 3, 3902 HN		Stichting Careyn						
		Veenendaal		Wooncentrum Veenendaal B.V.						
		Einsteinlaan 1, 3902 HN Veenendaal		De Dromenmaker Veenendaal B.V.						
		Einstaanaan 1, 3902 HN Veenendaal	T-Mobile Netherlands B.V.							
Zeeland	Middelburg	Mortiereboulevard 10-36, 4336 RA Middelburg	2006	Blokker B.V.	20 775	100,00%	1 759 054,02	24 114 773,83	19 067 003,03	25 035 232,81
		Mortiereboulevard 10, 4336 RA Middelburg		Kwantum Nederland B.V.						
		Mortiereboulevard 12, 4336 RA Middelburg		Woonsquare B.V.						
		Mortiereboulevard 14, 4336 RA Middelburg		Leen Bakker Nederland B.V.						
		Mortiereboulevard 16, 4336 RA Middelburg		Pronto Zeeland B.V.						
		Mortiereboulevard 18, 4336 RA Middelburg		Swiss Sense B.V.						
		Mortiereboulevard 20, 4336 RA Middelburg		Profijt Zeeland B.V.						
		Mortiereboulevard 22, 4336 RA Middelburg		Sports Unlimited Retail B.V.						
		Mortiereboulevard 24, 4336 RA Middelburg		De Badenman B.V. (Middelburg)						
		Mortiereboulevard 26, 4336 RA Middelburg		BCC (Elektro-Specialzaken)						
		Mortiereboulevard 28, 4336 RA Middelburg		Keukenconcurrent Nederland B.V.						
		Mortiereboulevard 30, 4336 RA Middelburg		Bruynzeel Keukens B.V.						
		Mortiereboulevard 32, 4336 RA Middelburg		Beter Bed B.V.						
		Noord- Brabant		Roosendaal						
Oostplein 11, 4706 NL Roosendaal	CS Keukens V.O.F.									
Oostplein 13, 4706 NL Roosendaal	Swiss Sense B.V.									
Oostplein 15, 4706 NL Roosendaal	V.O.F. Sep-Potters									
Oostplein 19, 4706 NL Roosendaal	Kwantum Nederland B.V.									
Oostplein 3, 4706 NL Roosendaal	Jysk B.V.									
Oostplein 5, 4706 NL Roosendaal										
Oostplein 7, 4706 NL Roosendaal										
Gelderland	Apeldoorn	Oostplein 9, 4706 NL Roosendaal	1993		10 233	59,78%	558 282,86	7 030 926,17	6 514 587,15	8 773 526,02
		Het Rietveld 10, 7321 CT Apeldoorn		KFC Holdings B.V.						
		Het Rietveld 14, 7321 CT Apeldoorn		Wooncentrum De Groot						
		Het Rietveld 2, 7321 CT Apeldoorn		Apeldoorn B.V.						
		Het Rietveld 22, 7321 CT Apeldoorn		Keuken & Bad Apeldoorn B.V.						
		Het Rietveld 26 (Gelijkvloers), 7321 CT Apeldoorn		Kvik NL B.V.						
		Het Rietveld 28 (Gelijkvloers), 7321 CT Apeldoorn		totaalBED B.V.						
		Het Rietveld 32, 7321 CT Apeldoorn		Bruynzeel Keukens B.V.						
		Het Rietveld 28 + 32 (1 ^e Verdieping), 7321 CT Apeldoorn		Keukenconcurrent Nederland B.V.						
		Het Rietveld 34, 7321 CT Apeldoorn		Beter Bed B.V.						
		Het Rietveld 4, 7321 CT Apeldoorn		Swiss Sense B.V.						
		Het Rietveld 40 (1e Verdieping), 7321 CT Apeldoorn		V.O.F. Wooncentrum						
		Het Rietveld 40 (Gelijkvloers), 7321 CT Apeldoorn		Kluswijs B.V.						
		Het Rietveld 6, 7321 CT Apeldoorn		HLC Wereld B.V.						
		Het Rietveld 8, 7321 CT Apeldoorn								
			2004 - 2005		23 245	100,00%	1 183 115,51	13 813 849,53	11 144 436,92	14 846 824,11

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Overijssel	Zwolle	Grote Voort 50, 8041 BE Zwolle		Belfurn B.V.						
		Grote Voort 54, 8041 BE Zwolle		Kwantum Nederland B.V.						
		Grote Voort 64, 8041 BE Zwolle		Nijman International B.V.						
		Grote Voort 68, 8041 BE Zwolle		Rikels Slaapexperts B.V.						
		Grote Voort 72, 8041 BE Zwolle		Prenataal moeder en kind B.V.						
		Grote Voort 76-78, 8041 BE Zwolle		Batjes Meubelen B.V.						
		Grote Voort 80-82, 8041 BE Zwolle		Totaal Bed Apeldoorn B.V.						
		Grote Voort 84, 8041 BE Zwolle		Weber Meubelen Elburg BV						
		Grote Voort 88, 8041 BE Zwolle		Meijer Wonen Heerde B.V.						
		Grote Voort 100, 8041 BE Zwolle		Rofra Meubelen Zwolle B.V.						
		Grote Voort 104, 8041 BE Zwolle								
1994					24 685	100,00%	2 034 068,24	26 622 192,48	28 875 000,00	27 803 000,00
Noord Holland	Cruquius	Cruquiusplein 4, 2142 EV Cruquius		One-Putt Golf B.V.						
		Cruquiusplein 6, 2142 EV Cruquius		Jysk B.V.						
		Cruquiusplein 10, 2142 EV Cruquius		Media Markt Saturn Holding Nederland B.V.						
		Cruquiusplein 12, 2142 EV Cruquius		Odis B.V.						
		Cruquiusplein 16, 2142 EV Cruquius		La Place Food B.V.						
		Cruquiusplein 18-20, 2142 EV Cruquius		Van den Heuvel Verlichting/Kleinmeubel B.V.						
		Cruquiusplein 22, 2142 EV Cruquius		De Badenman B.V. (Middelburg)						
		Cruquiusplein 24, 2142 EV Cruquius		Nijman International B.V.						
		Cruquiusplein 26, 2142 EV Cruquius		Roobol Woontextiel B.V.						
		Cruquiusplein 28-30, 2142 EV Cruquius		Bruynzeel Keukens B.V.						
		Cruquiusplein 32, 2142 EV Cruquius		Y. Toka						
		Cruquiusplein 34, 2142 EV Cruquius		Swiss Sense B.V.						
		Cruquiusplein 36, 2142 EV Cruquius		HACO Cruquius BV						
		Cruquiusplein 38, 2142 EV Cruquius		De MandemakersGroep Holding B.V. (DMG)						
		Cruquiusplein 40, 2142 EV Cruquius		De Bommel Groep B.V.						
		Cruquiusplein 42, 2142 EV Cruquius		Kwantum Nederland B.V.						
		Cruquiusplein 44, 2142 EV Cruquius		Carpetright B.V.						
		Cruquiusplein 46, 2142 EV Cruquius		Beter Bed B.V.						
		Cruquiusplein 48, 2142 EV Cruquius		Keukenkampioen B.V.						
		Cruquiusplein 50, 2142 EV Cruquius		Van Bommel en Kroon Keukens BV						
		Cruquiusplein 52, 2142 EV Cruquius		Leen Bakker Nederland B.V.						
		Cruquiusplein 54, 2142 EV Cruquius		Van 't Hoefft verlichting v.o.f.						
		Cruquiusplein 56, 2142 EV Cruquius		Mirck Verf- en behanghandel v.o.f.						
		Spaarneweg 44, 2142 EV Cruquius		Goedhart Bouwmarkt B.V.						
		Spaanderweg 46, 2142 EV Cruquius		D.H.Z. Center Cruquius B.V.						
2002 - 2006					40 879	100,00%	4 905 305,46	71 653 341,50	41 475 000,00	73 218 912,94

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
NL Limburg	Heerlen	In de Cramer 146, 6412 PM Heerlen		Dreams B.V.						
		In de Cramer 146 A, 6412 PM Heerlen		Van den Heuvel Verlichting/Kleinmeubel B.V.						
		In de Cramer 146 B, 6412 PM Heerlen		Keukenkampioen B.V.						
		In de Cramer 146 C, 6412 PM Heerlen		Bruynzeel Keukens B.V.						
		In de Cramer 148, 6412 PM Heerlen		Tummers Keukens II B.V.						
		In de Cramer 148 A-B, 6412 PM Heerlen		Nuva Keukens B.V.						
		In de Cramer 150, 6412 PM Heerlen		Tapijtcentrum Nederland B.V.						
		In de Cramer 152, 6412 PM Heerlen		Carpetright B.V.						
		In de Cramer 154, 6412 PM Heerlen		DMG Meubelen B.V.						
		In de Cramer 156-158, 6412 PM Heerlen		Rofra Meubelen Heerlen B.V.						
		In de Cramer 160, 6412 PM Heerlen		Krisbo B.V.						
		In de Cramer 162, 6412 PM Heerlen		Prenatal moeder en kind B.V.						
		In de Cramer 164, 6412 PM Heerlen		Pronto Wonen Heerlen B.V.						
		In de Cramer 166, 6412 PM Heerlen		Brugman Keukens en Badkamers B.V.						
		In de Cramer 168-176, 6412 PM Heerlen		Goossens Meubelen B.V.						
		In de Cramer 178, 6412 PM Heerlen		Budget Home Store Heerlen B.V.						
		In de Cramer 180, 6412 PM Heerlen		Trendhopper Heerlen B.V.						
		In de Cramer 182, 6412 PM Heerlen		K&D B.V.						
		In de Cramer 184, 6412 PM Heerlen		Sijben Wooncenter B.V.						
		In de Cramer 186-188, 6412 PM Heerlen		Fast food Boer Biet Heerlen V.O.F.						
		In de Cramer 190, 6412 PM Heerlen		Leen Bakker Nederland B.V.						
		In de Cramer 64, 6412 PM Heerlen		Woonmekka B.V.						
		In de Cramer 66, 6412 PM Heerlen		Knibbeler Meubel B.V.						
		In de Cramer 68A, 6412 PM Heerlen		Kwantum Nederland B.V.						
		In de Cramer 68, 6412 PM Heerlen		Seats and Sofas B.V.						
		In de Cramer 70, 6412 PM Heerlen		Woonsquare B.V.						
		In de Cramer 74, 6412 PM Heerlen		DFS trading Limited						
		In de Cramer 76, 6412 PM Heerlen		Jysk B.V.						
		In de Cramer 78B, 6412 PM Heerlen		Pets place Retail B.V.						
		In de Cramer 80, 6412 PM Heerlen		Sanisale.com						
		In de Cramer 78, 6412 PM Heerlen		Praxis Vastgoed B.V.						
		In de Cramer 78C, 6412 PM Heerlen		Bufkes Nederland B.V.						
		In de Cramer 82, 6412 PM Heerlen		Babypark Kesteren B.V.						
		In de Cramer 84, 6412 PM Heerlen		Xenos B.V.						
		In de Cramer 86-88-90, 6412 PM Heerlen		Gorissen Keukens V.O.F.						
		In de Cramer 92, 6412 PM Heerlen		Vorstelijk Slapen B.V.						
		In de Cramer 94 - 96, 6412 PM Heerlen		De Badenman B.V. (Heerlen II)						
		In de Cramer 96A, 6412 PM Heerlen		Beter Bed B.V.						
		In de Cramer 98, 6412 PM Heerlen		Berden Meubelen						
		In de Cramer 98 A + 100 (deel), 6412 PM Heerlen		Kvik NL B.V.						
		In de Cramer 100, 6412 PM Heerlen		Swiss Sense B.V.						
		In de Cramer 102, 6412 PM Heerlen		Tempur Benelux Retail B.V.						
		In de Cramer 102A, 6412 PM Heerlen		Blokker B.V.						
		In de Cramer 104, 6412 PM Heerlen								
		In de Cramer 106, 6412 PM Heerlen								
		In de Cramer 106A, 6412 PM Heerlen								
		In de Cramer 108, 6412 PM Heerlen								
1991 - 2004					75 059	99,12%	7 534 639,62	107 206 251,30	66 143 000,00	112 195 500,02

Aantal panden per vennootschap	31.03.2018
Retail Estates BE	616
Retail Warehousing Invest	31
Blovan	4
Finsbury Properties	9
Librajem	3
Heerzele	1
NS Properties	1
Cruquius Invest	25
Distriland nv	10
Heerlen I Invest	21
Heerlen II Invest	26
Retail Estates NL	59
Zwolle Invest	11
Totaal aantal panden	817

OP 31 MAART

2018 BEDRAAGT DE

BEZETTINGSGRAAD 98,11%

3. VERSLAGEN VAN DE VASTGOED-DESKUNDIGEN

BELGIE

VERSLAG VAN CUSHMAN & WAKEFIELD

Dit verslag heeft betrekking op 343 panden van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

“Wij hebben het genoeg u onze update per 31 maart 2018 van de waardering van de Retail Estates portefeuille + Distri-Land + Finsbury Properties te laten geworden. Wij bevestigen dat we deze opdracht als onafhankelijk expert hebben uitgevoerd.

Wij bevestigen tevens dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van GVV's. (Volgens de huidige besluiten. We behouden ons het recht voor om onze waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Deze definitie komt overeen met onze definitie van marktwarde.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag hiervan hangt onder

andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. Op basis van een representatief staal van panden op de Belgische markt, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,50% bedroeg bij de verkoop van gebouwen met een waarde hoger dan 2.500.000 EUR over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016.

Voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten overeenkomende met de reële waarde (“fair value”) zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IAS 40, door 2,50% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

Onze “investeringswaarde” is gebaseerd op een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurder en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Voor het bepalen van de investeringswaarde van het retailpark in Tongeren en de Distri-Land portefeuille wordt de aangepaste markthuur gekapitaliseerd. Deze aangepaste markthuur wordt bepaald door 60% te nemen van het verschil tussen de markthuur en de huidige huur in het geval waar de markthuur groter is dan de huidige huur. Dit wordt vervolgens

toegevoegd aan de huidige huur. Indien dit niet het geval is dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur. Bovendien worden er correcties genomen voor het verschil in huidige huur en (aangepaste) markthuur.

De portefeuille van Retail Estates nv (incl. Tongeren) heeft op 31.03.2018 een investeringswaarde (incl. correcties) van 498,75 mio EUR en een reële waarde van 486,59 mio EUR. De investeringswaarde is gestegen met 7,7% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een rendement van 6,58%.

De portefeuille van Immobilière Distri-Land nv heeft op 31.03.2018 een investeringswaarde (incl. correcties) van 19,69 mio EUR en een reële waarde van 19,21 mio EUR. De investeringswaarde is gelijk gebleven ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land nv een rendement van 6,61%.

De portefeuille van Finsbury Properties nv heeft op 31.03.2018 een investeringswaarde (incl. correcties) van 10,61 mio EUR en een reële waarde van 10,36 mio EUR. Dit geeft Finsbury properties een rendement van 6,89%.”

VERSLAG VAN CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2018 heeft betrekking op 328 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 571,47 mio EUR en de reële waarde op 557,53 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 37,74 mio EUR,

wat een brutorendement van 6,60% vertegenwoordigt.

VERSLAG VAN STADIM

Het verslag van Stadim van 31 maart 2018 heeft betrekking op een semi-logistiek complex. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 4,76 mio EUR en de reële waarde op 4,64 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,33 mio EUR, wat een brutorendement van 6,82% vertegenwoordigt.

NEDERLAND

VERSLAG VAN CUSHMAN & WAKEFIELD

Het verslag van Cushman & Wakefield van 31 maart 2018 heeft betrekking op 83 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 218,00 mio EUR en de reële waarde op 205,48 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 14,44 mio EUR, wat een brutorendement van 7,03% vertegenwoordigt.

VERSLAG VAN CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2018 heeft betrekking op 59 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 78,73 mio EUR en de reële waarde op 73,59 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 6,12 mio EUR, wat een brutorendement van 8,31% vertegenwoordigt.



FINANCIEEL VERSLAG

01	GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	116
02	GECONSOLIDEERDE BALANS	118
03	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	120
04	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	124
05	KERN PRESTATIE INDICATOREN	126
06	TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN	127
07	OVERIGE BIJLAGEN	138
08	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	166
09	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	170
10	ENKELVOUDIGE BALANS	174
11	ENKELVOUDIG MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	176
12	STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING	180
13	VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	181

1. A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.18	31.03.17
Huurinkomsten	1	78 046	66 561
Met verhuur verbonden kosten	2	-198	-537
Nettohuurresultaat		77 848	66 024
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	7 567	6 400
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-8 498	-6 851
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-41	-108
Vastgoedresultaat		76 876	65 465
Technische kosten	5	-2 948	-2 237
Commerciële kosten	6	-618	-508
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	7	-408	-339
Beheerskosten vastgoed	8	-2 158	-1 912
Andere vastgoedkosten	9	8	56
Vastgoedkosten		-6 124	-4 940
Operationeel vastgoedresultaat		70 752	60 525
Algemene kosten van de vennootschap	10	-4 518	-2 941
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		66 234	57 584
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	11	92	279
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	-2 505	13 754
Ander portefeuilleresultaat		1 106	-144
Operationeel resultaat		64 927	71 473
Financiële opbrengsten	13	70	61
Netto interestkosten	14	-17 379	-18 274
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	35	101	-869
Andere financiële kosten	15	-60	18

WINST- EN VERLIESREKENING (vervolg) (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.18	31.03.17
Financieel resultaat		-17 268	-19 064
Resultaat vóór belastingen		47 659	52 409
Belastingen	16	-964	-273
Nettoresultaat		46 695	52 136
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de Groep		46 695	52 136
Minderheidsbelangen			
Toelichting:			
EPRA resultaat (aandeel Groep) ¹		47 901	39 115
Resultaat op de portefeuille		-1 307	13 889
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		101	-869

RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlagen	31.03.18	31.03.17
Aantal gewone aandelen in omloop	17	9 489 661	9 008 208
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	17	9 331 494	8 907 915
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²		5,00	5,85
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)		5,00	5,85

¹ Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.
² De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

1. B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Nettoresultaat	46 695	52 136
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-1 761
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	5 365	9 870
GBAAL RESULTAAT	52 060	60 245

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.18	31.03.17
Vaste activa		1 354 397	1 075 389
Goodwill			
Immateriële vaste activa	20	115	346
Vastgoedbeleggingen ³	21	1 349 367	1 071 361
Andere materiële vaste activa	20	2 119	2 134
Financiële vaste activa			
Vorderingen financiële leasing		1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1 767	518
Uitgestelde belastingen		1 249	
Andere		518	518
Vlottende activa		39 776	11 948
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	22	29 201	5 691
Handelsvorderingen	23	3 533	938
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	24	2 281	3 160
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	3 389	978
Overlopende rekeningen	26	1 371	1 181
TOTAAL ACTIVA		1 394 173	1 087 338

3 Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.18	31.03.17
Eigen vermogen		568 332	514 970
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		568 332	514 970
Kapitaal	27	208 205	197 603
Uitgiftepremies	28	177 990	157 529
Reserves		135 442	107 702
Nettoresultaat van het boekjaar		46 695	52 136
Minderheidsbelangen			

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €) (vervolg)	Bijlagen	31.03.18	31.03.17
Verplichtingen		825 841	572 369
Langlopende verplichtingen		766 518	511 226
Voorzieningen			
Langlopende financiële schulden	34/35	746 000	485 330
Kredietinstellingen		661 494	400 910
Financiële leasings op lange termijn			
Obligaties		84 506	84 420
Andere langlopende financiële verplichtingen	30/35	20 518	25 896
Kortlopende verplichtingen		59 323	61 143
Kortlopende financiële schulden	34/35	36 384	30 909
Kredietinstellingen		36 384	30 909
Financiële leasings op korte termijn			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31	12 800	11 976
Exit tax		1 067	4 327
Andere		11 733	7 649
Andere kortlopende verplichtingen	32	620	11 504
Overlopende rekeningen	33	9 519	6 754
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 394 173	1 087 338

SCHULDGRAAD	Bijlagen	31.03.18	31.03.17
Schuldgraad ⁴	36	57,57%	50,26%

4 De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdekkingsinstrumenten)..

3. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgifte-premies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2016	194 545	151 499	86 093	42 035	474 170
- Nettoresultaatverwerking 2016-2017					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			5 221	-5 221	
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			8 442	-8 442	
- Reclassificatie tussen reserves					
- Dividenden boekjaar 2015-2016				-28 372	-28 372
- Kapitaalverhoging					
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	3 193	6 030			9 223
- Kosten van kapitaalverhoging	-134				-134
- Overige			-160		-160
- Globaal resultaat 31/03/2017			8 109	52 136	60 245
Balans volgens IFRS op 31 maart 2017	197 603	157 529	107 705	52 136	514 970
- Nettoresultaatverwerking 2017-2018					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			13 610	-13 610	
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			-869	869	
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			9 668	-9 668	
- Reclassificatie tussen reserves					
- Dividenden boekjaar 2016-2017				-29 727	-29 727
- Kapitaalverhoging					
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10 833	20 462			31 295
- Kosten van kapitaalverhoging	-231				-231
- Overige			-37		-37
- Globaal resultaat 31/03/2018			5 365	46 695	52 060
Balans volgens IFRS op 31 maart 2018	208 205	177 990	135 442	46 695	568 332

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2016	1 074	91 728	11 972	-24 942	-5 556	-17 604	29 419	86 091
- Nettoresultaatverwerking 2016-2017								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		10 216				-4 995		5 221
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							8 442	8 442
- Reclassificatie tussen reserves	-942	-499	1 441					
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Kosten van kapitaalverhoging								
- Overige		-160						-160
- Globaal resultaat 31/03/2017				-1 761	1 524	8 346		8 109
Balans volgens IFRS op 31 maart 2017	133	101 285	13 413	-26 703	-4 032	-14 253	37 861	107 705
- Nettoresultaatverwerking 2017-2018								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		13 610						13 610
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-869		-869
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							9 668	9 668
- Reclassificatie tussen reserves	-129	-1 522	1 651					0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
- Kosten van kapitaalverhoging								
- Overige	51			92			-180	-37
- Globaal resultaat 31/03/2018					1 233	4 132		5 365
Balans volgens IFRS op 31 maart 2018	55	113 373	15 064	-26 611	-2 799	-10 990	47 349	135 442

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.18	31.03.17
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		978	1.315
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		50 197	33.445
Operationeel resultaat		64 927	71.473
Betaalde interesten		-16 493	-16.699
Ontvangen interesten			5
Betaalde vennootschapsbelastingen		-3 468	-15.444
Ontvangen vennootschapsbelastingen		494	308
Andere		1 234	12.493
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:		1 876	-12.476
* Afschrijvingen en waardeverminderingen			
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa		683	257
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen		-13	288
* Andere niet-kaselementen			
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	11	2 505	-13.754
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	12	-92	-279
- Ander portefeuilleresultaat		-1 106	144
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-101	868
* Andere			
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		1 627	-6.215
* Beweging van activa			
- Handelsvorderingen en overige vorderingen		-2 590	238
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		861	-1.715
- Overlopende rekeningen		-186	-424
- Activa op lange termijn			-1.538
* Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		820	-14.502
- Andere kortlopende verplichtingen		-9	11.089
- Overlopende rekeningen		2 731	637

KASSTROOMOVERZICHT (vervolg) (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.18	31.03.17
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-282 392	-37.274
Aanschaffing van immateriële vaste activa		-86	-288
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen		-288 257	-8.218
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop		7 635	9.459
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen		-1 193	-37.481
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen			
Aanschaffing van andere materiële activa		-361	-762
Vervreemding van andere materiële activa		12	16
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa			
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		-142	
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		234 605	3.492
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
- Toename van de financiële schulden	34	316 364	236.977
- Afname van de financiële schulden	34	-51 886	-204.886
* Verandering in andere verplichtingen			
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		86	66
* Verandering in eigen vermogen			
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies			
- Kosten van kapitaalverhoging	Mutatieoverzicht	-231	-133
- Andere			-160
* Dividend			
- Dividend van het vorige boekjaar	19	-29 728	-28.372
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		3 389	978

5. KERNPRESTATIE INDICATOREN

EPRA resultaat per aandeel (in €)	31.03.2018	31.03.2017
EPRA resultaat (groepsaandeel)	47 900	39 115
Aantal gewone aandelen in omloop	9 489 661	9 008 208
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9 331 494	8 907 915
EPRA resultaat per aandeel (in €) ⁵	5,13	4,39
EPRA resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	5,13	4,39

5 Het EPRA resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 4,21 EUR per aandeel per 31.03.2018 (op basis van 11.387.593 aandelen na de kapitaalverhoging van 27 april 2018) versus 4,34 EUR per aandeel per 31.03.2017.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) – AANDEEL GROEP	31.03.2018	31.03.2017
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	59,89	57,17
EPRA NAW per aandeel ⁷	61,33	59,29
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ⁸	61,73	58,96

6 Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap) gedeeld door het aantal aandelen.
7 EPRA NAW wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen.
8 Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het Lexicon (p.212 e.v.)

6. TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Retail Estates nv is een openbare GVV (Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd in Ternat.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2018 omvat Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen (de “Groep”). De jaarrekening werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 18 mei 2018 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 23 juli 2018.

BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door de GVV-Wetgeving.

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen conform IFRS 13 Vastgoedbeleggingen wordt een geschat bedrag van mutatierechten en -kosten afgetrokken door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van deze geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen werd tot 31 maart 2017 rechtstreeks verwerkt in

het eigen vermogen op de rekening ‘Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen’ uitdrukkelijk voorzien in de voormelde wetgeving. Vanaf 1 april 2017 wordt de impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van de afwaardering van deze geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Per 31 maart 2018 werd op die manier -18,18 mio EUR in het resultaat opgenomen, voornamelijk gerelateerd aan verwervingen in Nederland.

Met betrekking tot de fiscale tijdsverschillen tussen de lokale boekhouding en de geconsolideerde cijfers worden actieve en/of passieve latente belastingen geboekt. Deze worden geboekt via “ander portefeuilleresultaat.” Voor het overige werden in deze geconsolideerde jaarrekening dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 maart 2017.

Toepassing IFRS 3 Business Combinations

De vennootschappentransacties van het afgelopen boekjaar werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een

beperkt aantal panden bezitten, waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. De vennootschappen worden integraal geconsolideerd. We verwijzen in dit verband eveneens naar bijlage 41.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2017

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep.

De volgende interpretatie en wijzigingen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2017 en zijn goedgekeurd door de EU:

- **Wijzigingen aan IAS 12**, 'Winstbelastingen' betreffende de erkenning van uitgestelde belastingen voor niet-gerealiseerde verliezen (effectief vanaf 1 januari 2017). Deze wijzigingen verduidelijken de boekhoudkundige verwerking van uitgestelde belastingsvorderingen voortvloeiend van schuldbewijzen gewaardeerd aan reële waarde.
- **Wijzigingen aan IAS 7**, ‘Kasstroomoverzicht’ (effectief vanaf 1 januari 2017). De wijzigingen introduceren een bijkomende toelichting dat lezers van de jaarrekening zal aanzetten tot het evalueren van veranderingen in verplichtingen afkomstig van financieringsactiviteiten. Deze wijzigingen maken onderdeel uit

van de IASB ‘Disclosure initiative’, hetgeen als doel heeft het voortdu- rend zoeken naar verbeteringen in de toelichtingen bij de jaarrekening. **De volgende wijzigingen jaarlijkse verbeteringen** m.b.t. de standaarden zijn voor de eerste maal verplicht voor het boekhoudkundig jaar beginnend op 1 januari 2017 (hoewel deze nog niet bekrachtigd zullen zijn door de EU):

- **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2014-2016** toepasbaar op de standaarden waarbij de veranderingen in IFRS 1 en IAS 28 in werking treden vanaf 1 januari 2018 en de veranderingen in IFRS 12 toepasbaar zullen zijn vanaf 1 januari 2017. De verbeteringen die in werking zullen treden vanaf 1 januari 2017 betreffen: IFRS 12 ‘Toelichting van belangen in andere entiteiten’ aangaande de verduidelijking van het toepassingsgebied van de norm. Deze aanpassingen dienen retrospectief toegepast te worden voor het boekjaar startend op 1 januari 2017.

De volgende interpretatie en wijzigingen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2016 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- **IFRS 14** ‘Wettelijke uitgestelde rekeningen’ (effectief vanaf 1 januari 2016). Dit betreft een tussentijdse standaard voor de boekhoudkundige verwerking van bepaalde bedragen die voortkomen uit wettelijk gereguleerde activiteiten. IFRS 14 is enkel van toepassing voor entiteiten die voor het eerst IFRS toepassen.

De standaard laat toe dat deze entiteiten bij de eerste toepassing van IFRS hun waarderingsregels onder hun vorige algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes kunnen blijven toepassen voor de opname, waardering, het boeken van een bijzondere waardevermindering op en het niet langer opnemen van wettelijke uitgestelde rekeningen. De tussentijdse standaard voorziet ook een leidraad voor het selecteren en wijzigen van grondslagen voor financiële verslaggeving (bij eerste toepassing of later) en voor de presentatie en toelichting. De Europese Commissie heeft besloten de goedkeuringsprocedure voor deze interimstandaard niet op te starten maar te wachten op de finale versie van de standard.

- **Wijzigingen aan IFRS 10** ‘De geconsolideerde jaarrekening’ en IAS 28 ‘Investerings in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures’ (effectief vanaf 1 januari 2016). Deze wijzigingen pakken de tegenstrijdigheid aan tussen de bepalingen in IFRS 10 en deze in IAS 28 bij een verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en zijn geassocieerde deelneming of joint venture. Het belangrijkste gevolg van de wijzigingen is dat de winst of het verlies volledig wordt erkend indien een transactie een bedrijf omvat (onafhankelijk van het feit of deze is ondergebracht in een dochteronderneming of niet). De winst of het verlies wordt slechts gedeeltelijk opgenomen indien de transactie activa omvat die geen bedrijf vormen, zelfs indien deze activa zijn ondergebracht

in een dochteronderneming. Dit amendement werd voor onbepaalde tijd uitgesteld.

- Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn**
- De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2017 en zijn goedgekeurd door de EU:

- **IFRS 16** ‘Leaseovereenkomsten’ (effectief vanaf 1 januari 2019). De standaard vervangt de huidige standaard, IAS 17 en bezit een grote verandering in de boekhoudkundige verwerking van leaseovereenkomsten door de leasingnemer. Volgens IAS 17 moest de leasingnemer een onderscheid maken tussen een financiële leasing (op te nemen in de balans) en een operationele leasing (dient niet opgenomen te worden in de balans). IFRS 16 daarentegen verplicht de leasingnemer een schuld te erkennen op de balans gelijk aan de toekomstige leasebetalingen en een ‘right-of-use asset’ voor vrijwel alle leaseovereenkomsten. Voor leasinggevers, blijft de boekhoudkundige verwerking bijna geheel hetzelfde. Echter, heeft de IASB de definitie van een lease aangepast (alsmede de artikelen betreffende de combinatie en segregatie van overeenkomsten), waardoor leasinggevers ook geïmpacteerd worden door de nieuwe standaard. Volgens IFRS 16 bezit een overeenkomst een lease als de overeenkomst een recht tot controle van een geïdentificeerd actief bezit

voor een bepaalde periode in ruil voor een vergoeding. Aangezien Retail Estates nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Retail Estates de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren, zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

- **IFRS 9** ‘Financiële instrumenten’ (effectief vanaf 1 januari 2018). De standaard behandelt de classificatie, waardering en het niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen. IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering. Op basis van een analyse van Retail Estates’ situatie per 31 maart 2018 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en financiële leasevorderingen, zal de initiële

toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen en financiële leasevorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Retail Estates de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

- **IFRS 15** ‘Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten’ (effectief 1 januari 2018). De IASB en FASB hebben gezamenlijk een standaard gepubliceerd betreffende de opname van opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten. De standaard zal resulteren in een betere financiële verslaggeving van opbrengsten en een betere globale vergelijkbaarheid van de opbrengsten die gerapporteerd worden in de jaarrekening. Entiteiten die IFRS toepassen zijn verplicht deze standaard toe te passen. IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties. Er wordt niet verwacht dat IFRS

15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Retail Estates zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Retail Estates vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet- lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Retail Estates ook hier geen materiële impact.

- **Wijzigingen aan IFRS 15** ‘Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten’ – verduidelijking (effectief vanaf 1 januari 2018). Deze wijzigingen verduidelijken de identificatie van de verschillende uitvoeringsverplichtingen, het boekhoudkundig verwerken van licencies verband houdende met intellectuele eigendom en de verschillen tussen principaal en agent verhoudingen. De wijziging bevat ook verduidelijkende voorbeelden.

- **Wijzigingen aan IFRS 4:** Toeapssing van IFRS 9 Financiële Instrumenten samen met IFRS 4 Verzekeringscontracten (effectief vanaf 1 januari 2018): Deze wijzigingen voorzien in twee mogelijke benaderingen voor entiteiten die

verzekeringscontracten uitgeven binnen het toepassingsgebied van IFRS 4. De gewijzigde standaard zal:

- o De mogelijkheid voorzien voor alle entiteiten die verzekeringscontracten uitgeven om de volatiliteit als gevolg van de eerdere toepassing van IFRS 9 alvorens de toepassing van IFRS 4 op te nemen in het overzicht van de niet-gerealiseerde resultaten, eerder dan in het overzicht van de gerealiseerde resultaten.
- o De mogelijkheid voorzien om aan entiteiten waarvan de voornaamste activiteiten verband houden met verzekeringen een tijdelijke uitzondering te verlenen voor het toepassen van IFRS 8 tot 2021. De entiteiten die de toepassing van IFRS 9 uitstellen, zullen de huidige IAS 39 standaard blijven toepassen.

De volgende nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretatie aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2017 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- **IFRS 17** ‘Verzekeringscontracten’ (effectief vanaf 1 januari 2021). Deze standaard vervangt IFRS 4, dewelke momenteel een grote variatie aan boekhoudkundige praktijken voor verzekeringscontracten toelaat. IFRS 17 zal de boekhoudkundige behandeling door alle entiteiten die zulke contracten onderschrijven fundamenteel veranderen alsook de behandeling van investeringscontracten met discretionaire deelnamemogelijkheden.
- **Wijzigingen aan IFRS 2:** Op aandelen

gebaseerde betalingen (effectief vanaf 1 januari 2018): De wijziging verduidelijkt de waarderingmethode voor in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstransacties en de boekhoudkundige verwerking van aanpassingen van de betalingstransactie van in geldmiddelen afgewikkelde naar in eigen vermogensinstrumenten op aandelen gebaseerde betalingstransacties. Tevens voorziet de wijziging in een afwijking van de IFRS 2 principes om een betalingstransactie waarbij de werkgever een gedeelte van de betaling dient in te houden voor fiscale redenen en dit te moeten uitbetalen aan de fiscale autoriteiten te beschouwen als een in eigen vermogensinstrumenten op aandelen gebaseerde betalingstransactie.

- **Wijzigingen aan IAS 40,** Vastgoedbeleggingen (effectief vanaf 1 januari 2018): De wijziging verduidelijkt er een wijziging dient te zijn in het gebruik van een vastgoedbelegging alvorens deze kunnen opgenomen worden of geherclassificeerd kunnen worden. Er dient een toetsing uitgevoerd te worden om te kunnen oordelen of het gewijzigde gebruik beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging.

- **IFRIC 22,** Transacties uitgedrukt in vreemde munten en vooruitbetalingen: (effectief vanaf 1 januari 2018): Deze interpretatie heeft betrekking op transacties in vreemde munten of gedeelten van transacties in vreemde munten waarvan de

vooruitbetaling uitgedrukt is een vreemde munt. De interpretatie bevat bijkomende informatie wanneer er één enkele betaling/ontvangst plaatsvindt evenals wanneer er meerdere betalingen/ontvangsten plaatsvinden. De bedoeling van deze interpretatie is om de huidige diversiteit in het verwerken van deze transacties te reduceren.

- **IFRIC 23,** Onzekerheid over de behandeling van inkomstbelastingen (effectief vanaf 1 januari 2019). Deze interpretatie verduidelijkt de boekhoudkundige behandeling van onzekerheden met betrekking tot inkomstenbelastingen. Deze interpretatie dient toegepast te worden voor de bepaling van belastbare winsten (belastingsverliezen), de belastbare basis, niet gebruikte belastingsverliezen, niet gebruikte belastingkredieten en belastingvoeten, in het geval dat er onzekerheid bestaat over de behandeling ervan onder IAS 12.

- **Wijzigingen aan IFRS 9,** ‘Voorafbetalingsmogelijkheden met negative compensatie’ (effectief vanaf 1 januari 2019). Amendement dat bedrijven toelaat bepaalde vooraf betaalbare financiële activa met zogenaamde negative compensatie te waarderen aan geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde via niet gerealiseerde resultaten, in plaats van aan reële waarde door winst of verlies, omdat deze anders de SPPI-test niet zouden doorstaan. Daarbovenop licht dit amendement een aspect van de boekhoudkundige behandeling van een wijziging

aan een financieel passief toe.

- **Wijzigingen aan IAS 28,** ‘Lange termijn belangen in geassocieerde entiteiten en joint ventures’ (effectief 1 januari 2019). Verduidelijking met betrekking tot de behandeling van lange termijn belangen in een geassocieerde entiteit of joint venture waarop de vermogensmutatiemethode niet wordt toegepast, onder IFRS 9. Meer in het bijzonder, of de waardering en waardevermindering van dergelijke belangen zouden moeten gebeuren met behulp van IFRS 9, IAS 28 of een combinatie van beide.

- **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2014-2016,** toepasbaar op de drie standaarden waarbij veranderingen in IFRS 1 en IAS 28 in werking treden vanaf 1 januari 2018 en de veranderingen in IFRS 12 in werking treden vanaf 1 januari 2017. De verbeteringen die in werking treden vanaf 1 januari 2018 betreffen:

- o IFRS 1 “Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards” aangaande de korte-termijn uitzonderingen voor de eerste toepassers van IFRS 7, IAS 19 en IFRS 10;
- o IAS 28 ‘Investeringen in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures’ aangaande de waardering van geassocieerde deelnemingen en joint ventures tegen hun reële waarde dewelke beiden van toepassing zijn vanaf 1 januari 2018.

- **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2015-2017,** toepasbaar vanaf 1 januari 2019 en betrekking hebbende op de volgende standaarden:

- o IFRS 3 Business Combinations en IFRS 11 Joint Arrangements, de amendementen m.b.t. IFRS 3 verduidelijken dat wanneer een entiteit zeggenschap verwerft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (“joint operation”), vorige belangen in dat bedrijf geherwaardeert worden. De amendementen m.b.t. IFRS 11 verduidelijken dat wanneer een entiteit gezamenlijke controle verwerft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (“joint operation”), de entiteit de vorige belangen in dat bedrijf niet worden geherwaardeerd.
- o IAS 12 Income Taxes, de amendementen verduidelijken dat alle gevolgen van dividenden op de inkomstenbelastingen dienen erkend te worden in de winst- en verliesrekening, ongeacht hoe deze belasting ontstaat.
- o IAS 23 Borrowing Costs, de amendementen verduidelijken dat als één van de leningen blijft openstaan nadat het hiermee betrokken actief klaar is voor zijn vooropgesteld gebruik of verkoop, deze leningen zal behoren tot de fondsen die een entiteit normaal leent wanneer de kapitalisatierentevoet op algemene leningen berekend wordt.

GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING
De financiële informatie wordt opgesteld in euro (EUR), afgerond in duizenden. De ondernemingen van de Groep voeren hun boekhouding

eveneens in euro (EUR).

Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving. De boekhoudkundige verwerkingsprincipes zijn consistent toegepast tijdens de gehele relevante periode.

GRONDSLAG VOOR CONSOLIDATIE
De ondernemingen die de Groep controleert, worden geconsolideerd volgens de methode van de integrale consolidatie.

De integrale consolidatie bestaat erin activa- en passivagegevens van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten waarbij de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd.

Onder controle wordt verstaan dat Retail Estates nv rechtstreeks of onrechtstreeks het financiële en het operationele beleid van de dochter-onderneming kan bepalen, recht heeft op de variabele kasstromen en de resultaten van deze dochter-onderneming, en de mogelijkheid heeft om door middel van de controle over de dochteronderneming, haar variabele kasstromen te beïnvloeden.

Voor de behandeling van de certificaten volgens de integrale consolidatie moet naast de controle over de emitterende vennootschap bijkomend de bezitsvoorwaarde van 75% van het uitgegeven aantal certificaten vervuld zijn. In dit geval wordt een schuld erkend aan de houders van certificaten voor de vastgoedcertificaten die niet in het

bezit zijn van de vennootschap.

OMZETTING VAN VREEMDE MUNTEN

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet-monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

AFGELEIDE FINanciële INSTRUMENTEN

Afdekking van de reële waarde

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (interest rate swaps) om zich af te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan reële waarde erkend.

Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor cashflow hedge accounting.

De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te ontvangen

of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betrokken tegenpartijen in aanmerking wordt genomen.

Kasstroomafdekking

Indien een financieel derivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, direct in het eigen vermogen verantwoord onder “Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva”. Het ineffectieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare BTW. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarover de openbare GVV directe of indirecte controle verwerft, wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond

voor de controleverwerving, tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de openbare GVV (op beslissing van de raad van bestuur). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Wanneer vastgoed wordt verworven via een inbreng in natura worden de externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen afgetrokken van het eigen vermogen. De ingebrachte panden worden bij initiële opname gewaardeerd aan de inbrengwaarde.

Waardering na initiële opname

Een onafhankelijke vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Retail Estates nv of, in voorkomend geval, door een dochtervennootschap waarover de onderneming controle heeft;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door Retail Estates nv of, in voorkomend geval, door een dochtervennootschap waarover de onderneming controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan Retail Estates nv of in voorkomend geval, aan een dochtervennootschap waarover de onderneming controle heeft, één of meer goederen in

onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

De deskundigen voeren hun waardering uit conform nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van gereglementeerde vastgoedvennootschappen (volgens de voorlopige besluiten, de deskundigen behouden zich het recht voor om de waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten). De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Vervolgens wordt van deze waarde een geschat bedrag voor overdrachtstaksen afgetrokken. Zo wordt de reële waarde van het goed bekomen conform de betekenis van IFRS 13. Het geschatte bedrag van overdrachtstaksen wordt onmiddellijk in resultaat afgeboekt bij initiële opname.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed.

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte

toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn hoofdzakelijk twee belangrijke soorten uitgaven:

- a) kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekkingen en parkings: komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat;
- b) kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfortniveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd. Dergelijke werken worden zodra ze aanvangen in de geschatte waarde van het betreffende gebouw verwerkt (eerst voorlopig en na bezoek door de vastgoeddeskundige voor de definitieve waarde). De nog uit te voeren werken gaan in mindering van de waardering. Na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post “Resultaat op verkopen

van vastgoedbeleggingen” en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan het overgedragen resultaat. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopsprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

PROJECTONTWIKKELINGEN

Conform de aangepaste IAS 40-norm worden de projectontwikkelingen opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare BTW.

Als de groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald of tot ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn (afhankelijk van wat zich eerst voordoet), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Een project kan slaan op een bouwgrond, afbraakpand of een bestaand pand waarvan de bestemming moet veranderd worden en aanzienlijke verbouwingswerken

vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven.

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa andere dan onroerende goederen waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen geboekt pro rata temporis het aantal maanden dat het actief in gebruik was.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting	20%
- Meubilair	10%
- Rollend materieel	20-33%
- Informaticamaterieel	33%
- Standaardsoftware	33%
- Maatsoftware	20-25%
- Gebouwen eigen gebruik	3%

Materiaal in leasing wordt in het geval van financiële leasing afgeschreven volgens de looptijd van het leasingcontract.

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde.

Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

Handelsvorderingen en andere vaste activa worden bij initiële opname gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering op de vervaldag.

VASTGOEDCERTIFICATEN Waardering

1. ALGEMEEN PRINCIPE

Indien de houder van de certificaten geen aanmerkelijk belang (meer dan 75%) bezit van een vastgoedcertificaat, worden de certificaten op afsluitdatum geboekt aan de gewogen gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen onder de rubriek "Financiële vaste activa".

Hiervan wordt afgeweken als op basis van publiek beschikbare informatie en van de emissievoorwaarden van het vastgoedcertificaat een intrinsieke waarde wordt vastgesteld die aanmerkelijk beneden de beurskoers ligt. Dan wordt de waarde beperkt tot de intrinsieke waarde.

2. BEZIT VAN EEN AANMERKELIJK BELANG (MEER DAN 75%) IN DE UITGEGEVEN CERTIFICATEN (PER 31 MAART 2017 ENKEL TOEPASSELIJK OP DE VASTGOEDCERTIFICATEN “DISTRI-LAND”)

De beurskoers van deze vastgoedcertificaten, zoals blijkt uit de koerstabellen van Euronext van de tweede markt, kan niet als een betrouwbare referentie beschouwd worden gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat. Retail Estates nv wenst bij elke afsluiting van zijn rekeningen de waarde van zijn certificaten te herwaarderen in functie van:

- a) de reële waarde van de onroerende goederen waarvan de emittent eigenaar is en dit naar analogie met de waardering van het eigen vastgoed. Dit gebeurt op basis van een periodieke schatting door de vastgoeddeskundige in gezamenlijke opdracht van Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv. Indien één of meerdere gebouwen door de emittent van het vastgoedcertificaat verkocht worden, zal tot de uitkering van de verkoopsopbrengst, de verkoopprijs als waardering weerhouden worden;
- b) de contractuele rechten van de houder van het vastgoedcertificaat volgens het prospectus dat uitgegeven werd bij de emissie van het vastgoedcertificaat.

Retail Estates nv investeert enkel in de certificaten van emissies die betrekking hebben op de financiering van perifeer winkelvastgoed. Het vastgoed waarvan de emittent eigenaar is, beantwoordt aan het type perifeer winkelvastgoed dat aansluit bij de beleggingsdoelstellingen van Retail

Estates nv. Alhoewel Retail Estates nv juridisch gezien geen eigenaar is van dit vastgoed, beschouwt de vennootschap zich als de economische begunstigde en dit pro rata haar contractuele rechten als eigenaar van vastgoedcertificaten. Bovendien wordt de belegging in vastgoedcertificaten, in toepassing van de GVV-Wet van 12 mei 2014, artikel 2, 5º, x, beschouwd als vastgoed.

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves. Op 31 maart 2018 bedraagt de waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 15,31 mio EUR (14,04 mio EUR op 31 maart 2017) ten opzichte van een totale portefeuille van 1.349,37 mio EUR.

Verwerking van coupon

1. VERWERKING COURANT EXPLOITATIESALDO

Als houder van de vastgoedcertificaten heeft Retail Estates nv pro rata de vastgoedcertificaten in zijn bezit, een contractueel recht op een gedeelte van het exploitatiesaldo dat de emittent realiseert door het ontvangen van de huren en de betaling van de werkings- en onderhoudskosten. Vermits de volledige waardevermindering of waardeverhoging verwerkt wordt via de herschatting van de waarde van het vastgoedcertificaat, dient geen gedeelte van het coupon met betrekking

tot het exploitatiesaldo beschouwd te worden als een vergoeding voor de waardevermindering van de gebouwen van de emittent. Bijgevolg wordt de volledige coupon behandeld als nettohuurinkomsten en als bedrijfsopbrengst verwerkt in de omzet.

2. VERWERKING LIQUIDATIESALDO BIJ VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN

Wanneer een bepaald pand uit de portefeuille van de emittent verkocht wordt, wordt dit als volgt verwerkt:

de netto-opbrengst na afhouding van eventueel verschuldigde roerende voorheffing, wordt slechts als gerealiseerde meerwaarde geboekt bij Retail Estates nv ten belope van het verschil tussen de boekwaarde van het vastgoedcertificaat op afsluitdatum vermeerderd met de nettoliquidatiecoupon en de boekwaarde op de vorige afsluitdatum. De boekwaarde van het vastgoedcertificaat wordt op elke afsluitdatum vastgesteld door een waardering te maken van de contractuele rechten van de certificaathouders zoals die blijken uit het emissieprospectus en dit vertrekkende van de reële waarde van het vastgoed in bezit van de emittent, zoals op afsluitdatum gewaardeerd door de vastgoeddeskundige van Retail Estates nv. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de beschikbare reserves.

VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

Dit betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring. Net als de vastgoedbeleggingen (zie supra) worden deze goederen gewaardeerd aan reële waarde, zijnde de investeringswaarde min de overdrachtstaksen.

VLOTTENDE ACTIVA

De vorderingen op hoogstens één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Bankdeposito's op zicht of termijn worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

EIGEN VERMOGEN

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen, worden afgetrokken van het eigen vermogen. Wanneer Retail Estates nv overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een wijziging van het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden als een vermindering van het eigen vermogen voorgesteld.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering der aandeel-

houders de dividenden toekent.

VERPLICHTINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- Retail Estates nv een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum. Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend verminderd met de transactiekosten. Vervolgens worden de interestdragen de leningen gewaardeerd op basis van de effectieve-rentemethode, waarbij elk verschil tussen de initiële boekwaarde en de aflossingswaarde erkend wordt als interestkost in de resultatenrekening over de duurtijd van de lening.

PUTOPTIES GESCHREVEN OP MINDERHEIDSBELANGEN IN DOCHTERONDERNEMINGEN
De Groep heeft putopties geschreven over bepaalde minderheidsbelangen in volledig geconsolideerde dochterondernemingen. De uitoefenprijs van de optie kan vast zijn of bepaald worden volgens een vooraf bepaalde formule en de opties kunnen worden uitgeoefend op enig moment of op een vaste datum.

In overeenstemming met IAS 32 heeft de groep een financiële verplichting erkend voor het resterend bedrag

(uitoefenprijs) op overnamedatum. IAS 32 biedt geen expliciete richtlijnen voor de debetzijde van de boeking. Daarom heeft de groep gekozen voor de “geanticipeerde overnamemethode” in haar financiële verslaggeving en heeft ze het minderheidsbelang afgezet tegen de financiële verplichting. Dit is consistent met het feit dat eventuele latere wijzigingen in de reële waarde van de verplichting worden opgenomen in de winst of verlies rekeningen, in overeenstemming met IAS 39, in plaats van in het eigen vermogen.

VOORDELEN AAN HET PERSONEEL

Retail Estates nv voorziet in een toegezegde pensioenbijdragenregeling voor zijn werknemers en bestuurders. Deze regeling werd toevertrouwd aan een fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap (voor de bestuurders). De regeling voor werknemers verloopt grotendeels via het paritair comité.

Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

VASTGOEDRESULTAAT

Het nettohuurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten, zijnde te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De recuperatie van vastgoedkosten omvat de opbrengsten verkregen uit de doorrekening van kosten van groot onderhoud en vergoedingen van huurschade.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die ontvangen is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

VASTGOEDKOSTEN

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die betaald is of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten bevatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en erelonen betaald aan derde partijen.

De van huurders of derden ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde onderneming en die geniet van het GVV-statuu t. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier indirect deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van Retail Estates nv vallen eveneens onder deze categorie.

FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten zoals de negatieve variaties van afdekkingsinstrumenten voor zover dat deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

EXIT TAX

De exit tax is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. De verschuldigde exit tax op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV is voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen.

In principe wordt de provisie voor exit tax enkel tussentijds herzien indien deze door de waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan de exit tax verplichting worden geboekt via de lijn belastingen in de winst- en verliesrekeningen.

FINANCIEEL RISICOBEEHER
EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Retail Estates nv gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde

rentebeleid zijn 79,74% van de lopende leningen afgedekt met een vaste rentevoet. Ook voor een groot deel van de nog te hernieuwen kredieten werd een rente-afdekking afgesloten. De gewogen gemiddelde interestvoet van de openbare GVV bedraagt 2,62%.

FINANCIERINGSRISICO

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van “bulletleningen”. Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van vijf à acht jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van de Groep. De Groep sluit 79,74% van haar leningen af tegen een vaste interestvoet of tegen een variabele interestvoet die onmiddellijk wordt omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

KREDIETRISICO

Vooraleer een nieuwe huurder wordt aangenomen, wordt een kredietrisicoanalyse uitgevoerd op basis van de beschikbare informatie. Verder worden achterstallige huren nauwlettend opgevolgd door Retail Estates nv. Ingeval van nietbetaling bezit de onderneming meestal een bankwaarborg.

We verwijzen voor verdere details naar bijlagen 34 en 35.

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Zie bijlage 43

Er zijn geen klanten die 10% of meer van de totale huurinkomsten uitmaken.

7. OVERIGE BIJLAGEN

Door de afrondingen naar duizendtallen kunnen er afrondingsverschillen ontstaan tussen de balans- en resultatenrekening en de bijgevoegde details.

BIJLAGE 1
De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille.

Volgende tabel geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel huurinkomsten Retail Estates nv zeker zal innen op basis van de lopende huurovereenkomsten.

Huurinkomsten (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Op minder dan één jaar	91 951	69 096
Tussen één en vijf jaar	312 411	244 856
Op meer dan vijf jaar	382 942	374 736

Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle (Belgische) huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In deze omstandigheid staan alle winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg. De laatste drie jaar zijn er voor 21,38% van de gebouwen huurcontracten hernieuwd of nieuwe huurcontracten afgesloten. De gemiddelde huurprijzen gingen voor dit deel van de portefeuille van 83,19 EUR naar 97,18 EUR per m². Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmarkt. De laatste drie jaar werden op een portefeuille van 817 panden in totaal 120 maand huurvrije periodes gegeven, wat verwaarloosbaar is. Er worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

Type huurovereenkomst
Voor haar Belgische gebouwen sluit de Groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar door de huurder na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervaldag. In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van 5 jaar.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de

verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dienen bepaalde huurders een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Met verhuur verbonden kosten (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-211	-249
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	13	-288
Totaal met verhuur verbonden kosten	-198	-537

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2 788	1 772
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4 779	4 628
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	7 567	6 400

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3 226	-1 989
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-5 272	-4 862
Totaal huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8 498	-6 851

De normale huurvoorwaarden voorzien meestal dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurders via doorfacturatie door de eigenaar. Een aantal huurcontracten van de Groep stellen echter dat sommige lasten en belastingen ten laste blijven van de eigenaar.

Deze rubriek bevat hoofdzakelijk de kosten van onroerende voorheffing, verzekering en nutsvoorzieningen.

De gebouwen (zowel de bestaande als deze in opbouw) worden door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer risico's van brand, storm en waterschade dekken) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 724,25 mio EUR. Dit bedrag vertegenwoordigt 53,51% van de reële waarde van de onroerende goederen op diezelfde datum (1.349,37 mio EUR). De dekking is tot een door Retail Estates bepaald bedrag beperkt, in functie van de nieuwbouwwaarde.

Verzekeringen	31.03.18
Verzekeringspremies	743
Percentage van reële waarde gedekt door verzekeringen	53,51

Gronden dienen niet gedekt te worden door de verzekering

Technische kosten (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Recurrente technische kosten	-2 361	-1 769
Structureel onderhoud	-2 361	-1 769
Niet-recurrente technische kosten	-587	-469
Occasioneel onderhoud	-563	-466
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-146	-202
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	122	199
Totaal technische kosten	-2 948	-2 237

Het structureel onderhoud betreft in hoofdzaak de regelmatige vernieuwing van parkings en dakbedekking. Het occasioneel onderhoud daarentegen bevat hoofdzakelijk onvoorzienbare kosten aan de ruwbouw van de verhuurde panden ten gevolge van slijtage, niet-verzekerde ongevallen en vandalisme.

Commerciële kosten (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Makelaarscommissies	-47	-57
Publiciteit m.b.t. de gebouwen	-130	-37
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-252	-261
Andere	-189	-153
Totaal commerciële kosten	-618	-508

De commerciële kosten betreffen voornamelijk marketing-events voor de retailparken en erelonen met betrekking tot het onderhandelen van huurhernieuwingen en de opmaak van socio-economische vergunnings-aanvragen

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Leegstandslasten van het boekjaar	-239	-204
Onroerende voorheffing leegstand	-169	-135
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-408	-339

In de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn de gebouwen die in het kader van een transitie tussen huurders voor beperkte tijd leegstaan en de leegstandslasten voor projectontwikkeling (hoofdzakelijk onroerende voorheffing) inbegrepen. De kostprijs van de leegstaande gebouwen bedraagt per 31 maart 2018 0,52% van de ontvangen huurinkomsten, ten opzichte van 0,51% op 31 maart 2017.

BIJLAGE 8

Beheerskosten worden opgedeeld in de kosten van het beheer van de portefeuille en de andere.

Deze kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van Retail Estates nv en erelonen betaald aan derde partijen. De van de huurders ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Beheerskosten (in duizenden €)		
- interne beheerskosten van het patrimonium	31.03.18	31.03.17
Kantoorkosten	-227	-143
Informatica	-180	-91
Andere	-47	-52
Huisvestingskosten	-128	-35
Erelonen aan derde partijen	-151	-126
Public relations, communicatie en advertenties	-18	-21
Personeelskosten	-1 636	-1 466
Bezoldigingen	-925	-1 004
Sociale zekerheid	-208	-190
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-34	-50
Andere	-469	-222
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	3	24
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting en software		-144
Totaal beheerskosten vastgoed	-2 158	-1 912

De personeelskosten vormen de hoofdzaak van de beheerskosten. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de personeelsbezetting in FTE.

(in FTE)	31.03.18	31.03.17
Vastgoedafdeling	14,34	10,26
Totaal	22,40	19,60
Gemiddeld	20,48	18,10

BIJLAGE 9

Andere vastgoedkosten (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Overige vastgoedkosten	8	56
Totaal andere vastgoedkosten	8	56

BIJLAGE 10

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het GVV-statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier onrechtstreeks deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de onderneming vallen tevens onder deze categorie.

Algemene kosten van de vennootschap (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Kantoorkosten	-178	-122
Informatica	-139	-86
Andere	-39	-36
Huisvestingskosten	-106	-33
Erelonen aan derde partijen	-633	-284
Recurrente	-222	-159
- Advocaten		
- Revisoren	-179	-148
- Andere	-43	-11
Niet-recurrente	-362	-68
- Advocaten	-74	-3
- Notariskosten	-13	-12
- Consultants	-275	-52
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-50	-57
Public relations, communicatie en advertenties	-247	-49
Personeelskosten	-1 599	-904
Vergoeding bedrijfsleiding	-703	-204
Bezoldigingen	-451	-367
Sociale zekerheid	-99	-107
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-59	-37
Andere	-287	-189
Bestuurdersvergoedingen	-313	-334
Taksen en wettelijke kosten	-1 442	-1 215
Totaal algemene kosten	-4 518	-2 941

BIJLAGE 11

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	7 543	9 437
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	7 635	9 716
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	92	279

Het voorbije boekjaar werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 7,64 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van 0,09 mio EUR. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopsopbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de investeringswaarde van de vastgoeddeskundige en dus hoger is dan de reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige. Voor meer informatie verwijzen we naar hoofdstuk 3 van dit verslag, Beheersverslag.

BIJLAGE 12

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	16 567	14 400
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-19 072	-646
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 505	13 754

Er is enerzijds een positief effect van indexaties, verscherping van de yield op toplocaties en de impact van huurhernieuwingen op retailparken.

De negatieve variaties worden vooral verklaard door en het effect van de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbelegging. Vanaf 1 april 2017 wordt de impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van de afwaardering van deze geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

	31.03.18	31.03.17
Ander portefeuilleresultaat	1 106	-144

Het ander portefeuilleresultaat heeft vooral betrekking op actieve belasting latenties m.b.t. de fiscale tijdsverschillen tussen de lokale boekhouding en de geconsolideerde cijfers.

BIJLAGE 13

Financiële opbrengsten (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Geïnde interesten en dividenden	0	1
Andere	70	60
Totaal financiële opbrengsten	70	61

BIJLAGE 14

Netto interestkosten (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Nominale interesten op leningen ⁹	-17 434	-18 322
Andere interestkosten ¹⁰	55	48
Totaal netto interestkosten	-17 379	-18 274

⁹ Bevat eveneens de interesten op IRS'en (financiële instrumenten).
¹⁰ Geactiveerde intercalaire interesten m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen. De interesten worden geactiveerd aan een interestvoet van 3,42%.

De gewogen gemiddelde interestvoet bedraagt 2,62% per 31 maart 2018 en 3,42% per 31 maart 2017 (na toepassing van de IRS). De vennootschap heeft bijna al haar kredieten afgesloten als investeringskredieten met vaste rentevoet of als langlopende kredieten met variabele rentevoet waarop, mits een swap-overeenkomst een vaste interestvoet werd bedongen. De evolutie van de verhouding interestlasten op leningen versus ontvangen huurinkomsten bedraagt 22,39% op 31 maart 2018 ten opzichte van 27,75% het jaar voordien. We verwijzen naar bijlage 35 voor het overzicht van alle swaps.

Als er geen rekening gehouden wordt met de afgesloten indekkingsinstrumenten bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet 1,65% .

BIJLAGE 15

Andere financiële kosten (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Bankkosten en andere commissies	-60	18
Totaal andere financiële kosten	-60	18

BIJLAGE 16

Vennootschapsbelasting (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Onderneming	-43	-42
1. Vennootschapsbelasting	-43	-42
Belasting aan het tarief van 33,99%	-43	-42
Correctie van vorig boekjaar		
2. Exit tax		
Dochterondernemingen	-921	-231
1. Vennootschapsbelasting	-1 026	260
Belasting van het lopende jaar	-1 026	260
Correctie van vorig boekjaar		
2. Exit tax	105	-491
Totaal vennootschapsbelasting	-964	-273

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de reële waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 12,75% indien de respectievelijke raden van bestuur van Retail Estates nv en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de openbare GVV. Vanaf aanslagjaar 2020 zal dit tarief stijgen naar 15%.

De dochtervennootschappen in Nederland vallen niet onder het GVV stelsel of een gelijkaardig Nederlands stelsel. De inkomsten van de Nederlandse venootschappen worden aldus belast via de van toepassing zijnde venootschapsbelasting, op dit moment 25%.

BIJLAGE 17

Aantal aandelen	31.03.18	31.03.17
Bewegingen van het aantal aandelen		
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	9 008 208	8 866 320
Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar	9 489 661	9 008 208
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11 387 593	9 008 208
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	9 331 494	8 907 915

KAPITAALVERHOOGING VIA RAAD VAN BESTUUR (IN HET KADER VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL):
KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA
Op 5 april 2017 werden 174.404 nieuwe aandelen uitgegeven door inbreng van de resterende schuldvordering met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap Hainaut Retail Invest die 25 winkelpanden bezit, verspreid over de provincie Henegouwen. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2017.

Zoals vermeld onder de hoofdstuk Investerings gebeurde de acquisitie van de Nederlandse vastgoedportefeuille gedeeltelijk door uitgifte van nieuwe aandelen. Deze aandelen werden op 29 juni 2017 uitgegeven door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal aan een emissieprijs van 65 EUR. Zij delen in de winst vanaf de aanvang van het boekjaar 2017-2018 . Als gevolg van deze kapitaalverhoging werden 200.000 aandelen uitgegeven..

Op 29 maart 2018 is de raad van bestuur overgegaan tot de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van het toegestaan kapitaal. In het bijzonder werd bij twee afzonderlijke maar aansluitende beslissingen tot de volgende inbrengen in natura overgegaan:

INBRENG VAN VIER WINKELPANDEN TE LIBRAMONT
Vier winkelpanden gelegen in een retailpark te Libramont werden ingebracht voor een inbrengwaarde van 5,46 mio EUR. Deze winkelpanden zijn verhuurd aan filiaalbedrijven, zijnde: JBC, Planet Parfum, Veritas en Pointcarré en leveren een huurincasso op van 0.31 mio EUR op jaarbasis. In dit retailpark

had Retail Estates reeds eerder drie winkelpanden verworven op een totaal van 17 winkels die samen het retailpark vormen.

Er werden 83.973 nieuwe aandelen op naam uitgegeven aan een uitgifteprijs van 65 EUR. Deze nieuwe aandelen nemen deel in de winst van het lopende boekjaar dat op 1 april 2017 begon en op 31 maart 2018 zal afgesloten worden. Deze nieuwe aandelen worden bijgevolg uitgegeven met coupon 25, die het dividendrecht over het lopende boekjaar vertegenwoordigt, aangehecht. Zij vertegenwoordigen een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van 1.889.425,21 EUR en voor het saldo ten bedrage van 3.568.819,79 EUR een uitgiftepremie.

INBRENG VAN EEN WINKELPAND TE HERSTAL
Een winkelpand gelegen op de toegangsweg naar de Carrefour-site te Herstal (Luik) werd ingebracht voor een inbrengwaarde van 1,5 mio EUR. Dit winkelpand is verhuurd aan Kréfel en levert een huurincasso op van 0,10 mio EUR. Het sluit aan bij de winkelcluster Herstal waar Retail Estates in het verleden reeds zes winkelpanden verworven heeft. Alle panden zijn gelegen op de toegangsweg naar de hypermarkt Carrefour en zijn tevens vlot bereikbaar van de ringweg van Luik.

Er werden 23.076 nieuwe aandelen op naam uitgegeven aan een uitgifteprijs van 65 EUR. De aandelen nemen deel in de winst van het lopende boekjaar dat op 1 april 2017 begon en op 31 maart 2018 zal afgesloten worden. Deze nieuwe aandelen worden bijgevolg uitgegeven met coupon 25, die het dividendrecht over het lopende boekjaar vertegenwoordigt, aangehecht. Zij vertegenwoordigen een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van 519.218,99 EUR en voor het saldo ten bedrage van 980.721,01 EUR een uitgiftepremie.

Ingevolge deze kapitaalverhogingen bedroeg het totale kapitaal van Retail Estates nv op 31 maart 2018 213.521.069,56 EUR vertegenwoordigd door 9.489.661 volledig volgestorte

BIJLAGE 18

Berekening van de uitkeerbare winst (in duizenden €) - statutair			31.03.18	31.03.17
Nettoresultaat			45 637	44 096
+ Afschrijvingen			406	257
+ Waardeverminderingen			272	426
- Terugneming van waardeverminderingen			-285	-145
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen				
+/- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen			-366	-279
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen			2 555	-10 258
+/- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-101	869
Gecorrigeerd resultaat			48 118	34 966
Netto vermindering schuldenlast				
Uitkeerbaar resultaat			48 118	34 966
Berekening van de uitkeerbare winst (in duizenden €) - geconsolideerd			31.03.18	31.03.17
Nettoresultaat			46 695	52 136
+ Afschrijvingen			683	257
+ Waardeverminderingen			272	433
- Terugneming van waardeverminderingen			-285	-145
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen				
+/- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen			-92	-279
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen			1 399	-13 610
+/- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-101	869
Gecorrigeerd resultaat			48 571	39 661
Netto vermindering schuldenlast				
Uitkeerbaar resultaat			48 571	39 661

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassing te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen. Van dit gecorrigeerd resultaat, verminderd met de nettovermindering tijdens het boekjaar van de schuldenlast, dient 80% verplicht uitgekeerd te worden, zoals berekend in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-K.B..

BIJLAGE 19

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €) - statutair			31.03.18	31.03.17
Gewone nettowinst			45 637	44 096
Verwaterde nettowinst			45 637	44 096
Uitkeerbare winst			48 118	34 966
Minimum uit te keren winst			38 494	27 973
Vooropgesteld brutodividend			40 995	29 727
Pay-out ratio			85,20%	85,02%

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €) - geconsolideerd			31.03.18	31.03.17
Gewone nettowinst			46 695	52 136
Verwaterde nettowinst			46 695	52 136
Uitkeerbare winst			48 479	39 381
Minimum uit te keren winst			38 783	31 505
Vooropgesteld brutodividend			40 995	29 727
Pay-out ratio			84,56%	75,49%

BIJLAGE 20

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.18	31.03.17	31.03.18	31.03.17
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1 057	768	2 925	2 232
Aanschaffingen	86	289	370	760
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-70	-67
Overboekingen van (naar) andere posten				
Per einde van het boekjaar	1 143	1 057	3 225	2 925
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingsverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	710	621	792	678
Saldo overgenomen vennootschappen			6	
Afschrijvingen ¹¹	317	89	366	168
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-58	-54
Overboekingen van (naar) andere posten				
Per einde van het boekjaar	1 027	710	1 106	792
Nettoboekwaarde	115	346	2 119	2 134

¹¹ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa worden in de resultatenrekening opgenomen in de posten 'beheerskosten van het vastgoed'. De afschrijvingen m.b.t. auto's worden opgenomen onder de personeelskosten.

BIJLAGE 21

Investerings- en herwaarderingstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	31.03.18	31.03.17	31.03.18	31.03.17	31.03.18	31.03.17
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1 071 360	1 000 799	5 691	8 222	1 077 051	1 009 021
Verwerving d.m.v. aankoop of inbreng vastgoedvennootschappen	3 166	54 029			3 166	54 029
Geactiveerde financieringskosten	35	48			35	48
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	307 874	8 785	490	2	308 364	8 787
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen					0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	-1 655	-5 374	-5 888	-3 806	-7 543	-9 180
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-28 651	-1 261	28 651	1 261	0	0
Andere overdrachten					0	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	-2 762	14 334	257	12	-2 505	14 346
Per einde van het boekjaar	1 349 367	1 071 360	29 201	5 691	1 378 568	1 077 051
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	1 392 427	1 097 917	30 929	5 837	1 423 356	1 103 754

Projectontwikkelingen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Saldo per einde van het vorige boekjaar	18 825	11 328
Aangroei in de loop van het boekjaar	10 397	17 115
Oplevering in de loop van het boekjaar	-4 241	-9 618
Per einde van het boekjaar	24 981	18 825

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen in boekjaar 2017-2018 1,13 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 4,24 mio EUR opgeleverd uit de ontwikkeling voor eigen rekening en 6,9 mio EUR geïnvesteerd in de ontwikkeling voor eigen rekening.

Voor de evoluties in de vastgoedbelegginen en de activa aangehouden voor verkoop verwijzen we naarhet beheerserslag “Commentaar bij de

geconsolideerde rekeningen boekjaar 2017-2018”

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

- Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, eventuele huurkortingen, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel systeem en beheersysteem van de openbare GVV en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de Vennootschap.
- Door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen. De assumpties hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

De methodes die gebruikt werden zijn de volgende:

De investeringswaarde wordt meestal berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Bij panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten

of erfpachtrechten wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de netto huurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor de periode tot het einde van deze erfpacht- op opstalovereenkomst.

De waarde van de naakte eigendom wordt bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de periodieke opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen tot op datum van de vervaldag van deze overeenkomst.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de controller van de vennootschap, alsook door het management van de openbare GVV. Elk kwartaal worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen (versus vorig kwartaal en vorig jaar) vergeleken en geanalyseerd. Op basis hiervan volgt een bespreking van het management met de vastgoeddeskundige die tot doelstelling heeft alle data met betrekking tot de verschillende sites accuraat en volledig te reflecteren in de schattingen.

Overzicht van de gebruikte rendementen met betrekking tot beide methodes:

METHODE	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2016
BAR – kapitalisatie ¹²	5,20%-10,09% (6,64%)	6% - 10% (6,60%)	6%-10% (6,64%)
DCF ¹³	5,8%-9% (6,30%)	6%-9% (6,12%)	5,90%-7% (6,17%)
Range contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. (gemiddelde ERV/m² BAR – kapitalisatie) ¹⁴	50,82 EUR-156,03 EUR (93,71 EUR)	65,63-153,53 EUR (96,81 EUR)	72,57 EUR-154,07 EUR (98,29 EUR)
Actualisering (Discounted Cash Flow) van de netto huurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen (gemiddelde ERV/m² DCF – methode) ¹⁵	45,27 EUR – 200 EUR (101,61 EUR)	50 EUR – 165 EUR (95,70 EUR)	50 EUR – 165 EUR (93,99 EUR)

12 Het weergegeven percentage betreft de range waarbinnen de kapitalisatievoet zich bevindt, het bedrag tussen haakjes betreft het gewogen gemiddelde rendement.
13 Het weergegeven percentage betreft de range waarbinnen de kapitalisatievoet zich bevindt, het bedrag tussen haakjes betreft het gewogen gemiddelde rendement.
14 Het weergegeven percentage betreft de range waarbinnen de ERV zich bevindt, het bedrag tussen haakjes betreft de gewogen gemiddelde ERV.
15 Het weergegeven percentage betreft de range waarbinnen de ERV zich bevindt, het bedrag tussen haakjes betreft de gewogen gemiddelde ERV.

SENSITIVITEIT VAN WAARDERINGEN

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt: het effect van de stijging van 1% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 11,70 mio EUR. Het effect van een stijging van de yield met 100 bps geeft aanleiding tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met -173,67 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 233,58 mio EUR.

Toelichting bij de overdrachtstaxen in België

In België is de overdracht van eigendom van een vastgoed onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid. De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,50% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waalse Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaamse Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 5% tot 8% volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 2%;
- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de registratietaksen van 0% tot 12,50%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvindt.

In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische GVV’s gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van GVV’s te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,50 mio EUR en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaalbedrag van 6 miljard EUR, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,50%. Wat betreft de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,50 mio EUR, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10% tot 12,50% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn. Er werd beslist om dit percentage te herzien indien nodig, per schijf van 0,5%. Gedurende 2016 werd een update van deze berekening uitgevoerd volgens de methodologie die werd toepast in 2006 op basis van een staal van 305 grote of institutionele transacties (drempel 2,5 mio EUR) die plaatsvonden tussen 2013 en kwartaal 1 van 2016 (dit is 70% of 8,18 miljard van het geschat totaal aantal investeringstransacties gedurende deze periode). De experts concludeerden dat de drempel van 0,5% niet werd overschreden. Bijgevolg werd het gewogen gemiddelde van 2,5% behouden. Dit percentage zal om de 5 jaar of bij een verandering in de fiscale context geherevalueerd worden.

Retail Estates nv beschouwt zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Conform de waardering aan “reële waarde” van zijn vastgoedschatters Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim werd de waarde van dit onroerend goed verminderd met 2,50%, zijnde de volgens de schatters te verwachten transactiekosten bij de vervreemding van dit vastgoed. Voor een gedetailleerde beschrijving van de gebruikte waarderingsregels van de vastgoedschatters Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim verwijzen we naar de verslagen van de vastgoeddeskundigen opgenomen onder punt 3 van het vastgoedverslag, eerder in dit jaarverslag.

Toelichting bij de overdrachtstaxen in Nederland

De NEDERLANDSE OVERDRACHTSBELASTING BEDRAAGT 6%.

Impact van de overgenomen vastgoedvennootschappen

Gedurende boekjaar 2017-2018 werd de controle verworven over 2 vastgoedvennootschappen voor een totaalbedrag van 3,17 mio EUR. De overname van de vennootschappen werd betaald in cash of vergoed via uitgifte van aandelen. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 3,43 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van 0,52 mio EUR en toename van de financiële en andere schulden van 1,64 mio EUR. De desinvesteringen van het voorbije boekjaar resulteerden in een daling van de vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop met 7,54 mio EUR.

Gedurende boekjaar 2016-2017 werd de controle verworven over 4 vastgoedvennootschappen voor een totaalbedrag van 29,80 mio EUR. De overname van de vennootschappen werd betaald in cash of vergoed via uitgifte van aandelen. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 55,45 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -5,45 mio EUR en toename van de financiële en andere schulden van 20,20 mio EUR. De desinvesteringen van het voorbije boekjaar resulteerden in een daling van de vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop met 9,18 mio EUR.

BIJLAGE 22

Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Activa aangehouden voor verkoop	29 201	5 691
Totaal activa aangehouden voor verkoop	29 201	5 691

De activa aangehouden voor verkoop betreft activa waarvoor een intentie tot verkoop is, maar waarvan de akte nog niet werd verleden. Deze activa worden normaal gezien binnen het jaar verkocht. Er worden geen minwaarden verwacht op deze activa naar aanleiding van de verkoop.

Op 31 maart 2018 betreffen deze activa 15 winkelpanden (29,12 mio EUR reële waarde). Het betref vooral het retailpark te Zwolle.

BIJLAGE 23

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Handelsvorderingen	4 044	2 000
Op te stellen facturen	743	142
Dubieuze debiteuren	-1 352	-1 431
Te innen opbrengsten	-287	4
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-Land	223	223
Andere	162	
Totaal handelsvorderingen	3 533	938

De uitstaande handelsvorderingen bedragen 1,93 mio EUR. 0,16 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen – zowel huurwaarborgen als de bankgaranties – is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 9,86% van het openstaand bedrag op 31 maart 2018, zijnde een risico van 0,25 mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Voor meer details over het coupon Distri-Land verwijzen we naar het hoofdstuk Vastgoedcertificaten in de waarderingsregels dat eerder in dit financieel verslag werden opgenomen.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Per einde van het vorige boekjaar	-1 430	-1 192
Uit overgenomen vennootschappen		
Toevoegingen	-230	-407
Terugnages	84	128
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	224	41
Per einde van het boekjaar	-1 352	-1 430

Voor het aanleggen van de provisie dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management, of wanneer er duidelijke

aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een provisie aangelegd. Handelsvorderingen zijn contant betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ouderdomsstructuur van de vorderingen waarvoor geen waardevermindering werd geboekt.

	31.03.18	31.03.17
Vervallen < 30 dagen	344	164
Vervallen 30-90 dagen	351	166
Vervallen > 90 dagen	-178	-30
Niet vervallen	2 018	116

BIJLAGE 24

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Belastingen		
Terug te vorderen BTW		
Terug te vorderen roerende voorheffing	455	852
Terug te vorderen onroerende voorheffing	1 752	1 867
Bezoldigingen en sociale lasten		
Andere	74	441
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2 281	3 160

BIJLAGE 25

Geldmiddelen en kasequivalenten (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Banken	3 389	978
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	3 389	978

BIJLAGE 26

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	41	39
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	597	631
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	451	345
Andere	282	166
Totaal overlopende rekeningen actief	1 371	1 181

De over te dragen kosten hebben vooral betrekking op verzekeringen en onderhoudskosten voor het ERP-pakket.

BIJLAGE 27

Eigen vermogen

KAPITAAL

Evolutie van het kapitaal		Totaal uitstaand	Aantal	Totaal
		Kapitaal- beweging	kapitaal na de verrichting	aantal gecreëerde aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)	aandelen
12/07/1988	Oprichting	-	74	3 000
27/03/1998	IPO en 1 ^e notering op Euronext Brussel	20 563	20 637	1 173 212
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5 131	15 505	-
30/04/1999	Fusie door overneming	1 385	16 891	283 582
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2 267	14 624	-
30/04/1999	Incorporatie verlies	-174	14 451	-
30/04/1999	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderingsmeerwaarde	4 793	19 244	-
30/04/1999	Storting in speciën	10 854	30 098	823 348
01/07/2003	Storting in speciën	12 039	42 137	913 256
31/12/2003	Openbaar bod op vastgoedcertificaten Distri-Land	4 907	47 043	372 216
05/11/2004	Gedeeltelijke incorporatie emissiepremie	33 250	80 294	-
05/11/2004	Vernietiging 20 aandelen aan toonder	-1	80 293	-20
10/08/2005	Fusie door absorptie	1	80 294	130
21/11/2006	Fusie door absorptie	10	80 303	228
30/11/2007	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	3 804	84 107	169 047
30/06/2008	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1 882	85 989	83 632
5/09/2008	Inbreng in natura	534	86 523	23 750
30/04/2009	Inbreng in natura	5 625	92 148	250 000
24/11/2009	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	6 944	99 092	308 623
05/02/2010	Inbreng in natura	4 380	103 472	194 664
31/03/2010	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	910	104 382	40 459
05/05/2010	Inbreng in natura	3 288	107 671	146 135
21/06/2010	Inbreng in natura	2 662	110 332	118 293
30/11/2010	Inbreng in natura	2 212	112 544	98 301
30/11/2010	Inbreng in natura	1 280	113 824	56 872
30/11/2010	Inbreng in natura	66	113 890	2 935
16/06/2011	Inbreng in natura	1 989	115 879	88 397
27/06/2011	Inbreng in natura	5 520	121 399	245 348
30/03/2012	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	937	122 336	41 666
04/07/12	Inbreng in natura	4 694	127 030	208 607
27/07/12	Inbreng in natura - keuzedividend	3 768	130 798	167 441
28/06/13	Inbreng in natura	540	131 338	24 009
28/06/13	Kapitaalverhoging in cash	32 699	164 037	1 453 280
28/11/14	Inbreng in natura	6 054	170 091	269 062
28/05/15	Kapitaalverhoging in cash	28 345	198 436	1 259 740
29/01/16	Inbreng in natura	1 060	199 496	47 107
14/12/16	Inbreng in natura	2 604	202 100	115 735
14/12/16	Inbreng in natura	588	202 688	26 153
05/04/17	Inbreng in natura	3 924	206 612	174 404
29/06/17	Inbreng in natura	4 500	211 112	200 000
29/03/18	Inbreng in natura	1 890	213 002	83 973
29/03/18	Inbreng in natura	519	213 521	23 076

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 31 maart 2018 213.521.069,56EUR en wordt vertegenwoordigd door 9.489.661 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent 1 stemrecht op de algemene vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen de noemer voor de kennisgeving in het kader van de transparantiemeldingen.

Naar aanleiding van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 1.897.932 nieuwe aandelen op 27 april 2018 in dit kader, bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates per 27 april 2018, EUR 256.225.278,98, vertegenwoordigd door 11.387.593 volledig volgestorte gewone aandelen. Voor meer informatie over deze transactie verwijzen we naar bijlage 40.

Het verschil tussen het maatschappelijk kapitaal zoals hierboven vermeld en het kapitaal dat wordt opgenomen in de geconsolideerde balans wordt veroorzaakt door de kosten van kapitaalverhoging die in mindering werden gebracht in de geconsolideerde balans.

Het kapitaal is volledig volstort.

Op 25 april 2018 werd een kapitaalverhoging afgerond ten belope van 123,4 mio EUR door uitgifte van 1.897.932 nieuwe aandelen.

We verwijzen naar artikel 6 van de statuten van Retail Estates nv, op pagina 184 van dit verslag.

BIJLAGE 28		
Evolutie uitgiftepremies (in duizenden €)	Datum	Verrichting
		Uitgifte- premies
Vorig boekjaar		157 529
5/04/17	Inbreng in natura	7 412
29/06/17	Inbreng in natura	8 499
29/03/18	Inbreng in natura	981
29/03/18	Inbreng in natura	3 569
Totaal uitgiftepremies 31/03/2018		177 990

BIJLAGE 29		
Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Toegelaten afdekkingsinstrumenten (zie ook bijlage 35)	13 688	19 153
Andere	6 829	6 743
Totaal andere langlopende financiële verplichtingen	20 517	25 896

De rubriek ‘Andere’ heeft betrekking op de erkenning van de schuld m.b.t. minderheidsaandeelhouders voor de verdere verwerving van de aandelen in Heerzele nv en Blovan nv nog niet in het bezit van Retail Estates nv (zie ook bijlage 41).

BIJLAGE 30		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Exit tax	1 067	4 327
Andere	11 733	7 649
Handelsschulden	312	360
Te ontvangen facturen	8 404	6 212
Belastingsschulden	2 606	752
Andere kortlopende schulden	411	326
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	12 800	11 976

De ‘Exit tax’ heeft betrekking op de verschuldigde belastingen op de latente meerwaarde van vastgoed van overgenomen vastgoedvennootschappen die zal dienen betaald te worden op het moment van fusie van die vennootschappen met de openbare GVV Retail Estates nv. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de verschuldigde exit tax ten opzichte van het vorige boekjaar.

BIJLAGE 31		
Exit tax (in duizenden €)	31.03.18	
Saldo per einde van het vorige boekjaar	4 327	
Aangroei in de loop van het boekjaar	-464	
Voorafbetalingen	-2 845	
Afrekeningen	49	
Per einde van het boekjaar	1 067	

BIJLAGE 32		
Andere kortlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Te betalen dividenden	33	33
Andere	586	11 471
Totaal andere kortlopende verplichtingen	619	11 504

De daling met 10,86 mio EUR wordt verklaard door schuldvordering met betrekking tot het saldo van de prijs die werd betaald (op 05/04/17) voor de aandelen van de vennootschap Hainaut Retail Invest.

BIJLAGE 33		
Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5 358	2 707
Gelopen, niet vervallen interesten en andere financiële kosten	3 292	3 138
Andere	869	909
Totaal overlopende rekeningen	9 519	6 754

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren.

BIJLAGE 34		
Opdeling volgens de contractuele verval-dagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	661 494	400 910
Financiële leasing		0
Obligatielening	84 506	84 420
Subtotaal	746 000	485 330
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	36 384	30 909
Financiële leasing		0
Subtotaal	36 384	30 909
Totaal	782 384	516 239

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)		
31.03.18	31.03.17	
Tussen één en twee jaar	128 517	3 929
Tussen twee en vijf jaar	211 187	247 755
Meer dan vijf jaar	406 790	233 646

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente (in duizenden €)		
31.03.18	31.03.17	
Leningen aan een variabele rente	539 718	343 859
Leningen aan een vaste rente	242 666	172 380

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten (in duizenden €) ¹⁶		
31.03.18	31.03.17	
Vervallende binnen het jaar	100 000	0
Vervallende na één jaar	88 237	114 600

¹⁶ 35 mio van de niet gebruikte kredietlijnen wordt gebruikt als backup lijn voor de opgenomen bedragen van het commercial paper programma

Inschatting van de toekomstige interestlasten	Totale toekomstige	
	31.03.18	31.03.17
Binnen één jaar	17 392	15 117
Tussen één en vijf jaar	54 992	41 808
Meer dan vijf jaar	24 760	17 882
Totaal	97 144	74 807

In de loop van boekjaar was er een netto toename van de financiële verplichtingen met 266,14 mio EUR. Er werden 318,03 mio EUR nieuwe leningen afgesloten of bestaande leningen werden verlengd, 51,88 mio EUR leningen liepen af en werden terugbetaald.

Langlopende en kortlopende financiële schulden
79,74% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract. Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 maart 2018 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-afgedekte gedeelte van de opgenomen schulden van een totaal van 158,51 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor verwachtingen op datum van dit verslag + bancaire marge.

De vennootschap heeft 3 obligatieleningen uitgegeven:

- 30 mio EUR, uitgegeven op 23 april 2014 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 3,556%.
- 30 mio EUR, uitgegeven op 29 april 2016 met een looptijd van 10 jaar, waarvan 4 mio EUR aan een

vaste rentevoet van 2,84% en 26 mio EUR aan een variabele rentevoet (euribor 3 maand + 2,25%)

- 25 mio EUR, uitgegeven op 10 juni 2016 met een looptijd van 10 jaar, aan een rentevoet van 2,84%

Analyse van de interestlasten - interestsensitiviteit
De mate waarin Retail Estates nv zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates nv een voorzichtige en conservatieve strategie (zie hierboven). Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat. Er is wel een impact van intereststijgingen of -dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien de interest met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van 22,70 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarvan 19,84 mio EUR via resultaat zou worden genomen en 2,86 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen. Indien de interest met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van -24,07 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva waarvan -21,65 mio EUR via resultaat zou geboekt worden en -2,43 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen.

Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

BIJLAGE 35

Financiële instrumenten op 31 maart 2018

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum (in duizenden €)	Cate-gorieën	Niveau	31.03.18		31.03.17	
			Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
I. Vaste activa						
Vorderingen financiële leasing	C	2	1 030	1 030	1 030	1 030
Leningen en vorderingen	A	2	1 767	1 767	518	518
II. Vlottende activa						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2	5 814	5 814	4 098	4 098
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2	3 389	3 389	978	978
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans			12 000	12 000	6 624	6 624
I. Langlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2				
Kredietinstellingen	A	2	661 494	678 110	485 330	510 039
Obligatielening						
Andere	A	2	84 506	94 732	0	0
Overige langlopende verplichtingen	A	2				
Overige financiële verplichtingen	C	2	20 518	20 518	25 896	25 830
II. Kortlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2	36 384	36 384	30 909	30 909
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	2/3	13 419	13 419	23 480	23 480
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans			816 321	843 163	565 615	590 258

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

- A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- B. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als afdekkingsinstrument die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen worden vastgesteld voor de betrokken activa of passiva.

De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubriek ‘overige financiële verplichtingen’ betreft interest rate swaps waarvan de reële waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde:

- hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en –schulden),
- hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen.

De reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet wordt geraamd aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep.

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen

Financiële schulden met vaste rentevoet	31.03.18		31.03.17	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	242 666	269 508	172 380	197 089

Financiële instrumenten aan reële waarde

Reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Reële waarde van de financiële derivaten	-13 688	-19 153
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	-13 688	-19 153

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door

in kwestie. Retail Estates nv heeft op 31 maart 2018 539,71 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 242,67 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet . 79,74% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract. De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden destijds zijn gecontracteerd, stemmen in de meeste gevallen niet langer overeen met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen de boekwaarde en hun reële waarde. De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentevoet aan boekwaarde en in reële waarde per einde van het boekjaar 2017-2018, waarbij de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep. Deze reële waarde van de schulden met vaste rentevoet wordt in de onderliggende tabel informatief vermeld. De boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs. De financiële schulden met variabele rentevoet hebben een boekwaarde die dicht bij hun reële waarde ligt.

Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Er werd 0,10 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft -4,04 mio EUR betrekking op het lineair afwaarderen van de waarde op 31 december 2015 van de financiële instrumenten die niet langer kwalificeren als kasstroomafdekkingstransacties en 4,14 EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2017 tot 31 maart 2018. Swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten.

Overzicht swaps:

Andere langlopende verplichtingen

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Variabele rentevoet	Notioneel bedrag (in duizenden €)	Type derivaat	Hedge accounting
1	11/2013	11/2018	3,69%	Euribor 3 M +	30 000	IRS	NEEN
2	09/2014	09/2019	2,69%	Euribor 3 M +	21 000	IRS	NEEN
3	01/2015	01/2020	1,48%	Euribor 3 M +	20 000	IRS	NEEN
4	01/2016	01/2021	1,82%	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NEEN
5	10/2017	01/2022	1,70%	Euribor 3 M +	15 000	IRS	NEEN
6	06/2016	06/2023	1,04%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
7	06/2016	06/2023	1,03%	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NEEN
8	03/2009	12/2023	3,89%	Euribor 3 M +	7 310	IRS	NEEN
9	06/2017	06/2024	1,29%	Euribor 3 M +	35 000	IRS	NEEN
10	07/2016	04/2026	1,26%	Euribor 3 M +	26 000	IRS	JA
11	06/2017	06/2023	1,36%	Euribor 3 M +	14 000	IRS	NEEN
12	06/2016	06/2021	1,03%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	JA
13	06/2016	06/2019	1,44%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	JA
14	06/2019	06/2024	1,49%	Euribor 3 M +	30 000	IRS	NEEN
15	03/2018	03/2026	1,10%	Euribor 3 M +	20 000	IRS	NEEN
16	12/2018	12/2026	0,81%	Euribor 3 M +	60 000	IRS	NEEN
17	12/2018	12/2026	1,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
18	01/2018	01/2026	0,74%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
19	03/2018	03/2026	0,88%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
20	03/2018	03/2025	0,78%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
21	06/2016	06/2021	0,00%	Euribor 3 M +	25 000	FLOOR	JA
22	06/2016	06/2019	0,00%	Euribor 3 M +	50 000	FLOOR	JA
23	07/2016	04/2026	-2,25%	Euribor 3 M +	26 000	FLOOR	JA
24	03/2018	03/2026	0,00%	Euribor 3 M +	20 000	FLOOR	NEEN
25	12/2018	12/2026	0,00%	Euribor 3 M +	25 000	FLOOR	NEEN

Opdeling volgens de maturiteit van de liquiditeitsverplichting verbonden aan de afgeleide prodcuten - (in duizenden €)

31/03/18

Tussen één en twee jaar	3 212
Tussen twee en vijf jaar	3 016
Meer dan vijf jaar	7 460
Totaal	13 688

BIJLAGE 36
Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

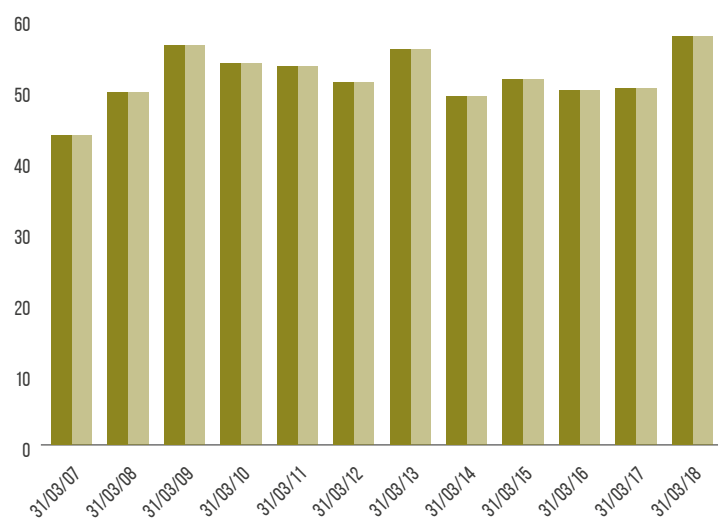
Berekening schuldgraad (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Verplichtingen	825 842	572 368
Uit te sluiten:	23 208	25 907
I. Langlopende verplichtingen	13 688	19 153
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	13 688	19 153
Uitgestelde belastingen		
II. Kortlopende verplichtingen	9 520	6 754
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Overlopende rekeningen	9 520	6 754
Totale schuldenlast	802 634	546 461
Netto vermindering schuldenlast		
Totaal activa	1 394 173	1 087 338
SCHULDGRAAD	57,57%	50,26%

Principe
Naar aanleiding van artikel 24 van het koninklijk besluit met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (GJV's), dient de openbare GJV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GJV.

De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GJV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Toelichting 2017-2018
Historische evolutie van de schuldgraad (in %)



Historisch schommelt de schuldgraad van Retail Estates rond 50 – 55%. In de loop van zijn geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Retail Estates nv nooit de 60%.

Evolutie schuldgraad op langere termijn
De raad van bestuur beschouwt een schuldgraad van ± 55% als zijnde optimaal voor de aandeelhouders van de openbare GJV voor wat betreft het rendement en het EPRA resultaat per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de schuldgraad negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de huidige schuldgraad van 57,57% en rekening houdend met de kapitaalverhoging die geakteerd werd op 27 april 2018 heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 84,77 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 60% te overschrijden (de onderneming heeft met een aantal banken een covenant die bepaalt dat de schuldgraad maximum 60% mag bedragen).

Evolutie schuldgraad op korte termijn
Elk kwartaal wordt aan de raad van bestuur de projectie van de schuldgraad voor het volgende kwartaal voorgelegd en worden eventuele afwijkingen tussen de ingeschatte en werkelijke schuldgraad van het vorige kwartaal besproken.

De projectie van de schuldgraad op 30 juni 2018 houdt rekening met volgende assumpties:

• De **kapitaalverhoging** die werd afgerond op 27 april 2018 ten belope van 123,37 mio EUR

• **verkopen eerste kwartaal 2018-2019**
Er worden desinvesteringen gepland ten belope van 10 mio EUR.

• **resultaat eerste kwartaal 2018-2019**
Het resultaat van het eerste kwartaal zoals vermeld in het budget 2018-2019, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• **geplande investeringen eerste kwartaal 2018-2019**
Er zijn in totaal 51,66 mio EUR investeringen gepland in het eerste kwartaal van 2018-2019.

Rekening houdend met de assumpties zoals hierboven vermeld, zou de schuldgraad per 30 juni 2018 49,50% bedragen.

Er wordt tevens een projectie gemaakt van de schuldgraad op 31 maart 2019. Deze projectie houdt rekening met volgende assumpties:

• De **kapitaalverhoging** die werd afgerond op 27 april 2018 ten belope van 123,37 mio EUR

• **verkopen boekjaar 2018-2019**
Er worden desinvesteringen gepland ten belope van 10 mio EUR.

• **resultaat boekjaar 2018-2019**
Het resultaat van het boekjaar zoals vermeld in het budget 2018-2019, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• **geplande investeringen boekjaar 2018-2019**
Voor het volledige boekjaar worden 63,74 mio EUR investeringen gepland.

Rekening houdend met de bijkomende geplande investeringen en de winstverwachting voor het volledige jaar, zou de schuldgraad per 31 maart 2019 49,73% bedragen.

Er wordt in de projectie van de schuldgraad enkel rekening gehouden met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend (zonder opschortende voorwaarden) en investeringen die gepland en aanbesteed zijn. Kredieten die komen te vervallen worden verondersteld voor hetzelfde bedrag geherfinancierd te worden.

Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden
De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen van meer dan 159,35 mio EUR, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. Deze waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 0,91% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 10,63 mio EUR moeten dalen). Historisch gezien is de reële waarde van de vastgoedportefeuille sinds de oprichting van de vennootschap steeds gestegen of minstens stabiel gebleven. Op vandaag zijn er geen indicaties in de markt die een stijging van de yield doen vermoeden.

Mochten er zich toch substantiële waardedalingen voordoen die de schuldgraad boven 65% doen uitstijgen, kan Retail Estates nv overgaan tot het verkopen van een aantal van zijn panden. Retail Estates nv heeft een stevig track record in het verkopen van panden aan de geschatte investeringswaarde. Voor meer informatie verwijzen we naar hoofdstuk 3 van dit verslag, Beheersverslag. Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde.

Besluit

Retail Estates nv is van oordeel dat in functie van

- de historische evolutie van de openbare GVV,
- het track record met betrekking tot de verkopen
- de kapitaalverhoging die werd afgerond op 27 april 2018 voor een bedrag van 123,37 mio EUR

er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% zal uitstijgen. Het is de bedoeling van de openbare GVV om de schuldgraad opnieuw op te bouwen op een niveau tussen 50% en 55%. Rekening houdende met de hierboven vermelde assumpties, zal de schuldgraad op 30 juni 2018 49,50% bedragen. Dit niveau wordt regelmatig geëvalueerd en zal herzien worden door de raad van bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht door veranderde markt- of omgevingsfactoren.

BIJLAGE 37

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post “algemene kosten van de vennootschap” (zie bijlage 10):

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Bestuurders	1 016	824
Totaal	1 016	824

BIJLAGE 38

Honorarium commissaris (excl. BTW)	31.03.18	31.03.17
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	104	99
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
- Andere controleopdrachten	26	17
- Belastingadviesopdrachten	0	4
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	9	

In toepassing van artikel 133/1, §6, van het Wetboek van Vennootschappen: de 70 %-regel dient te worden beoordeeld op het niveau van Retail Estates nv en werd niet overschreden. Er werden geen opdrachten buiten de revisorale opdrachten uitgevoerd.

BIJLAGE 39

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2018

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2017-2018 resulteerden in een vastgoedstijging van 311,04 mio EUR. De totale huurinkomsten stegen met 8,55 mio EUR in boekjaar 2017-2018 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2017 zouden de huurinkomsten met 20,08 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 10,05 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Per 31.03.2017

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2016-2017 resulteerden in een vastgoedstijging van 72,48 mio EUR. De totale huurinkomsten stegen met 1,99 mio EUR in boekjaar 2016-2017 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2016 zouden de huurinkomsten met 4,37 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 1,74 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2018

In boekjaar 2017-2018 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 7,64 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 7,54 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 0,25 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2017 zouden de huurinkomsten met 0,51 mio EUR gedaald zijn.

Per 31.03.2017

In boekjaar 2016-2017 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 9,72 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 5,37 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 0,05 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2016 zouden de huurinkomsten met 0,14 mio EUR gedaald zijn.

BIJLAGE 40

Gebeurtenissen na balansdatum

Verhoging van het kapitaal en uitgifte van nieuwe aandelen

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 10 april 2018 beslist om tot een kapitaalverhoging over te gaan. Het betreft een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van Retail Estates. Tijdens de inschrijvingsperiode met onherleidbaar toewijzingsrecht die op 23 april 2018 werd afgesloten, werd op 1.669.426 nieuwe aandelen ingeschreven, hetzij 87,96% van de aangeboden nieuwe aandelen.

Alle onherleidbare toewijzingsrechten, vertegenwoordigd door coupon nr. 25, die bij de afsluiting van de inschrijvingsperiode niet waren uitgeoefend en de uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, zijn op 25 april 2018 onder de vorm van scrips verkocht in het kader van een vrijgestelde versnelde private plaatsing in de vorm van een "accelerated bookbuilding" of versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte, zoals beschreven in punt 8.1.3 van het Prospectus. De kopers van scrips hebben aldus op de nog 228.506 beschikbare nieuwe aandelen ingeschreven tegen dezelfde prijs en in dezelfde

verhouding als degene die gold voor de inschrijving door uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten, namelijk 1 nieuw aandeel, met een inschrijvingsprijs van EUR 65,00 (inclusief coupon nr. 26, die het recht op het jaardividend over boekjaar 2017/2018 vertegenwoordigt, waarvoor een dividendprognose van EUR 3,60 bruto per aandeel wordt vooropgesteld en waartoe de jaarvergadering van Retail Estates, gepland op 23 juli 2018, zal beslissen) per nieuw aandeel, voor 5 onherleidbare toewijzingsrechten onder de vorm van scrips.

De bruto-opbrengst van het aanbod bedraagt na de inschrijvingsperiode met onherleidbare toewijzingsrechten en de vrijgestelde versnelde private plaatsing van scrips het beoogd maximum van EUR 123.365.580.

Verwerving Retailpark Randstad Nederland.

Retail Estates heeft op 30 april een retailpark aangekocht in Spijkenisse, in de regio Rotterdam . Rotterdam is één van de 4 grootsteden die samen de “Randstad Holland” uitmaken. Het retailpark bestaat uit 23 winkelpanden en 1 horeca zaak die samen een bebouwde oppervlakte van 28.273 m2 vertegenwoordigen. De totale investering bedraagt 47,20 mio EUR en levert een netto huur van 3,11 mio EUR op, wat een aanvangsrendement van 6,53 % oplevert. De fair value van deze investering bedraagt volgens de aangestelde vastgoeddeskundige 43,30 mio EUR.

BIJLAGE 41

Lijst van geconsolideerde ondernemingen en wijzigingen in consolidatiekring

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Retail Estates nv op 31 maart 2018:

Dochteronderneming	Externe financiële schulden ¹⁷ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen ¹⁷ (in duizenden €)	Huurinkomsten ¹⁸ (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest nv				99,38% door Retail Estates nv, 0,62% Librajem bvba
Librajem bvba		102 559	3 705	99,97% door Retail Estates nv, 0,03% Retail Warehousing Invest nv
		2 287	68	
NS Properties bvba	673	1 143	15	50%
Finsbury Properties nv		10 351	55	100%
Heerzele nv		9 756	75	51%
Blovan nv		4 642	301	50%
Retail Estates Nederland		72 662	4 550	100%
Coöperatieve Leiderdorp			29	100%
Cruquius Invest		71 653	1 230	100%
Zwolle Invest			484	100%
Heerlen I Invest		56 171	1 110	100%
Heerlen II Invest		51 036	989	100%

17 Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (31.03.2018).

18 Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

Gedurende het afgelopen boekjaar werd de controle verworven over Librajem BVBA en NS Properties BVBA. Tevens werden 6 Nederlandse dochtervennootschappen opgericht voor de aankoop van het Nederlands vastgoed. De raad van bestuur van Retail Estates nv stelde het afgelopen boekjaar de fusies door overname vast van RWI Invest nv en Hainaut Retail Invest nv. De raad van bestuur van Retail Warehousing Invest nv (institutionele GVV) stelde de fusie door overname vast van Foncière de la station Verviétoise BVBA.

Voor meer informatie verwijzen we naar hoofdstuk 3 van dit verslag, Beheersverslag

Geen van deze acquisities werd beschouwd als een business combination onder IFRS 3. Vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschappen waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten en waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen.

Minderheidsbelangen – Heerzele nv

Retail Estates nv heeft op 30 augustus 2016 de controle verworven (51%) over de vastgoedvennootschap Heerzele nv die eigenaar is van een onroerend goed te Wetteren waarop na het bekomen van de nodige vergunningen de uitbreiding van zijn retailpark te Wetteren wenst te realiseren.

De vennootschap heeft bij een eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen en dit ten vroegste binnen 12 maanden na verwerving van controle. Door de combinatie van de samenwerkingsovereenkomst en de putopties (waarvan Retail Estates nv de intentie heeft om ze uit te oefenen) met betrekking tot het minderheidsbelang, heeft Retail Estates nv de controle over Heerzele nv en past ze de integrale consolidatiemethode toe.

Minderheidsbelangen – Blovan nv

Retail Estates nv heeft op 31 januari 2017 een belang verworven (50%) in een tweede vastgoedvennootschap Blovan nv die eigenaar is van een semi-logistiek pand te Wetteren dat in gebruik is voor een business to business handel.

De vennootschap heeft bij een eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen. Door de combinatie van de samenwerkingsovereenkomst en de putopties (waarvan Retail Estates nv de intentie heeft om ze uit te oefenen) met betrekking tot het minderheidsbelang, heeft Retail Estates nv de controle over Blovan nv en past ze de integrale consolidatiemethode toe.

Minderheidsbelangen – boekhoudkundige verwerking

Sinds 31 december 2012 wordt de balans opgesteld uitgaande van de volledige verwerving van alle minderheidsbelangen (conform IFRS), ongeacht de timing waarop de verwerving plaatsvindt en in de veronderstelling dat deze in contanten wordt uitbetaald. Dit geeft een beeld op de maximale

schuldgraad op basis van de beschikbare info en het stadium van ontwikkeling van de projecten. De impact op de langlopende verplichtingen bedraagt 6,77 mio EUR waarvan 4,71 mio EUR voor Heerzele nv en 2,06 mio EUR voor Blovan nv.

BIJLAGE 42

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestorte kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in artikel 13, §1, van het GVV-K.B.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Retail Estates nv.

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	452 438	410 964
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	208 239	197 635
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	177 990	157 529
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	103 475	96 955
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-23 477	-22 999
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2 799	-4 032
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-10 990	-14 253
Andere reserves	0	129
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 13, §1, van het GVV-K.B. aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Resultaat op de portefeuille	-2 454	6 625
Herwaardering deelnemingen	5 872	10 446
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8 427	-2 952
	101	-869
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is		
	449 984	417 589
Eigen vermogen enkelvoudig		
Eigen vermogen enkelvoudig	564 077	510 623
Geplande dividenduitkering	40 995	29 727
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	523 082	480 896
Overblijvende reserve na uitkering		
	73 098	63 307

Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% worden aangehouden door Retail Estates nv werd als volgt verwerkt in de jaarrekening van de vennootschap:

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat van de dochters wordt toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de vennootschap;
- De variatie in de reële waarde van het vastgoed van de dochters wordt toegewezen aan het portefeuilleresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen voor het volledige boekjaar worden gebruikt voor uitkering als dividend.

Op 31 maart 2018 bedroeg het resultaat van de dochtervennootschappen -5,13 mio EUR. Hiervan zal 3,30 mio EUR toegevoegd worden aan het overgedragen resultaat (resultaat van 100 % dochters) en -8,43 mio EUR aan de reserves voor het saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed.

Gesegmenteerde informatie

IFRS 8 definieert een operationeel segment als volgt: een operationeel segment is een onderdeel van de onderneming (IFRS 8.2):

- dat zich bezig houdt met economische activiteiten die opbrengsten of die kosten met zich meebrengen (inclusief opbrengsten en kosten uit transacties met andere onderdelen van dezelfde onderneming);
- waarvan de operationele resultaten regelmatig beoordeeld worden door de ‘chief operating decision

maker’ (CODM) teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen; en

- waarvoor afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

Retail Estates maakt sinds huidig boekjaar onderscheid tussen 2 geografische segmenten: België en Nederland.

Binnen Retail Estates treedt het directiecomité op als CODM.

BIJLAGE 43

Retail Estates is actief in Nederland sinds juni 2017. Bijgevolg is er geen segmentrapportering met betrekking tot vorig boekjaar (zie tabel hiernaast).

BIJLAGE 44

Belangrijke schattingsonzekerheden conform IAS 1.125:

De toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de groep omvat belangrijke beoordelingen op het gebied van de classificatie van leasecontracten en de verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen. Boekhoudkundige inschattingen worden gebruikt wanneer de groep de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten bepaalt. De belangrijkste uitgangspunten bij het maken van deze inschattingen zijn gebaseerd op de ervaring van de groep en de inbreng van de vastgoeddeskundigen. De belangrijke schattingsonzekerheden worden toegelicht in de bijlagen 21 (vastgoedbeleggingen), 35 (financiële instrumenten) en 41 (lijst van geconsolideerde ondernemingen).

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	31.03.18		
	België	Nederland	TOTAAL
Huurinkomsten	69 654	8 392	78 046
Met verhuur verbonden kosten	-198		-198
Nettohuurresultaat	69 456	8 392	77 848
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6 858	709	7 567
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7 488	-1 010	-8 498
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-41		-41
Vastgoedresultaat	68 786	8 091	76 877
Technische kosten	-2 443	-505	-2 948
Commerciële kosten	-601	-17	-618
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-372	-36	-408
Beheerskosten vastgoed	-2 030	-278	-2 308
Andere vastgoedkosten	616	-608	8
Vastgoedkosten	-4 830	-1 444	-6 274
Operationeel vastgoedresultaat	63 955	6 647	70 602
Algemene kosten van de vennootschap	-4 217	-151	-4 368
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	59 738	6 496	66 234
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	92		92
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 733	-13 238	-2 505
Ander portefeuilleresultaat	-143	1 249	1 106
Operationeel resultaat	70 420	-5 493	64 927

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	31.03.18		
	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ¹⁹	1 097 845	251 521	1 349 366
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	1 637	27 564	29 201

19 Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 MAART 2018

In het kader van de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van Retail Estates nv (de “Vennootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”) leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van Commissaris door de Algemene Vergadering van 3 juli 2015, op voorstel van de Raad van Bestuur uitgebracht op aanbeveling van het Auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de Algemene Vergadering die beraadslaagt over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 3 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Retail Estates NV. De Geconsolideerde Jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 maart 2018, het geconsolideerd overzicht van winst of verlies, het overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde

mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. De geconsolideerde balans bedraagt EUR ‘000’ 1.394.173 en de staat van het totaal geconsolideerd resultaat toont een positief netto-resultaat van het boekjaar, van EUR ‘000’ 46.695.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 maart 2018 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (“IFRS”), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen” evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

BASIS VOOR ONS OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (“ISA”). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van geconsolideerde jaarrekeningen in België nageleefd, met inbegrip van deze

met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

Kernpunten van onze Controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

KERNPUNT VAN DE CONTROLE

De onderneming heeft op 31 maart 2018 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR ‘000’ 1.349.367. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.

In overeenstemming met de voor gereguleerde

vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.

Bovendien heeft de vennootschap gedurende het boekjaar voor het eerst belangrijke investeringen gedaan in Nederland voor een boekwaarde van EUR ‘000’ 279.064 op 31 maart 2018.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces. Voor de investeringen in Nederland kan de Raad van Bestuur terugvallen op een minder uitgebreide ervaring inzake waardering en waarderingsparameters.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 21 en 22 van deze Geconsolideerde Jaarrekening.

HOE WERD DIT KERNPUNT BEHANDELD IN

HET KADER VAN ONZE CONTROLE?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld.
- Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne

schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille. Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 maart 2017 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd. Wat betreft de Nederlandse waardering hebben wij aan onze interne Nederlandse experts gevraagd om ons bij te staan in het uitvoeren van bovenstaande procedures.- Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht.
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de Geconsolideerde Jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Waardering van de financiële derivaten

KERNPUNT VAN DE CONTROLE

Met betrekking tot de dekking van het interestrisico op de kredieten heeft Retail Estates NV financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR ‘000’ 689.310. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde.

Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting 30 van de geconsolideerde

jaarrekening) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een Kernpunt van de Controle.

HOE WERD DIT KERNPUNT BEHANDELD IN

HET KADER VAN ONZE CONTROLE?

Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 maart 2018 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de Geconsolideerde Jaarrekening.

Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de Geconsolideerde Jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOOR DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie zoals geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften “met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen”, alsook voor het implementeren van de interne controle die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap, alsook van de vennootschappen in de Groep om hun continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap, of vennootschappen in de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of tenzij zij geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS VOOR DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is Van fraude of van fouten; en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang zou ontdekken wanneer die zou bestaan. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen, door gebruikers op basis van deze Geconsolideerde Jaarrekening genomen, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA passen wij

professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle.

Wij voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die zich tot deze risico's richten en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico op het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het schenden van de interne controle;
- het verkrijgen van een inzicht in de interne controle die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar niet met als doel het geven van een oordeel over de doeltreffendheid van de interne controle van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling

aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap of vennootschappen van de Groep om hun continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschappen in de Groep hun continuïteit niet langer kunnen handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.
- Het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld

verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de Raad van Bestuur en het Auditcomité over onder meer de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne controle die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan de Raad van Bestuur en het Auditcomité tevens een verklaring over onze naleving van de deontologische voorschriften inzake onafhankelijkheid, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met de Raad van Bestuur en het Auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de Kernpunten van onze Controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving of, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, tenzij wij bepalen dat een aangelegenheid niet in ons verslag moet worden opgenomen omwille van het feit dat de negatieve gevolgen van dergelijke communicatie redelijkerwijs worden verwacht groter te zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer

VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig het ontwerp van de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISA is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag te verifiëren, alsook om verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAAR-REKENING EN ANDERE INFORMATIE OPGENOMEN IN HET JAARVERSLAG

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen als gevolg van de controle, of het jaarverslag over de

Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevatten, te weten hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden. Wij formuleren geen enkele vorm van assurance besluit omtrent dit jaarverslag.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

- Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van Vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

ANDERE VERMELDINGEN

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het Auditcomité zoals bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 18 mei 2018

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor



9. A. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

Hoofdstuk 9 tot en met 12 omvatten een verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening. De integrale versie van de enkelvoudige jaarrekening, evenals de bijhorende verslagen zijn beschikbaar op de website van Retail Estates (www.retailstates.com) of kunnen op verzoek kosteloos worden verkregen.

De commissaris heeft voor de enkelvoudige jaarrekening een verklaring zonder voorbehoud afgelegd.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €) 31.03.18 31.03.17

Huurinkomsten	63 412	59 144
Met verhuur verbonden kosten	-251	-758
Nettohuurresultaat	63 160	58 385
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6 088	5 705
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6 662	-6 099
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-41	-108
Vastgoedresultaat	62 545	57 883
Technische kosten	-2 348	-2 023
Commerciële kosten	-597	-491
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-367	-310
Beheerskosten vastgoed	-534	-1 367
Andere vastgoedkosten	8	54
Vastgoedkosten	-3 839	-4 137
Operationeel vastgoedresultaat	58 707	53 745
Algemene kosten van de vennootschap	-3 752	-2 542
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	54 955	51 203
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	366	279
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 872	10 446
Ander portefeuilleresultaat		

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Operationeel resultaat	61 193	61 927
Financiële opbrengsten	6 857	1 113
Netto interestkosten	-17 295	-18 148
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	101	-869
Andere financiële kosten	-5 177	114
Financieel resultaat	-15 514	-17 790
Resultaat vóór belastingen	45 679	44 138
Belastingen	-43	-42
Nettoresultaat	45 637	44 096
Toelichting:		
EPRA resultaat	44 426	33 948
Resultaat op de portefeuille	6 238	10 725
Herwaardering deelnemingen	-5 129	292
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	101	-869

9. B. ENKELVOUDIG OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Nettoresultaat	45 637	44 096
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-3 112
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	5 363	9 850
GLOBAL RESULTAAT	51 000	50 834

10. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Vaste activa	1 370 507	1 037 040
Goodwill		
Immateriële vaste activa	114	149
Vastgoedbeleggingen	968 107	921 774
Andere materiële vaste activa	2 055	2 133
Financiële vaste activa	398 686	111 439
Vorderingen financiële leasing	1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	515	515
Vlottende activa	15 267	36 370
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	1 557	5 691
Handelsvorderingen	1 196	893
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	10 567	28 082
Geldmiddelen en kasequivalenten	1 184	470
Overlopende rekeningen	763	1 234
TOTAAL ACTIVA	1 385 774	1 073 410

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Eigen vermogen	564 077	510 623
Kapitaal	208 239	197 635
Uitgiftepremies	177 990	157 529
Reserves	132 212	111 363
Nettoresultaat van het boekjaar	45 637	44 096
Verplichtingen	821 697	562 786
Langlopende verplichtingen	766 043	507 021
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	745 387	480 917
Kredietinstellingen	660 880	396 497
Financiële leasings op lange termijn		0
Andere	84 507	84 420
Andere langlopende verplichtingen	20 656	26 104
Uitgestelde belastingen		
Kortlopende verplichtingen	55 655	55 765
Kortlopende financiële schulden	36 325	30 878
Kredietinstellingen	36 325	30 878
Financiële leasings op korte termijn		0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12 533	7 023
Andere kortlopende verplichtingen	171	11 496
Overlopende rekeningen	6 626	6 368
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 385 774	1 073 410

11. ENKELVOUDIG MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgifte- premies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2016	194 545	151 499	92 461	35 903	474 409
- Nettoresultaatverwerking 2016-2017					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			3 531	-3 531	0
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			4 000	-4 000	0
- Reclassificatie tussen reserves					0
- Dividenden boekjaar 2015-2016				-28 372	-28 372
- Kapitaalverhoging					0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	3 193	6 030			9 223
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie			4 630		4 630
- Kosten van kapitaalverhoging	-102				-102
- Overige					0
- Globaal resultaat 31/03/2017			6 740	44 096	50 836
Balans volgens IFRS op 31 maart 2017	197 635	157 529	111 363	44 096	510 623
- Nettoresultaatverwerking 2017-2018					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			7 493	-7 493	0
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			-869	869	
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			7 744	-7 744	0
- Reclassificatie tussen reserves					0
- Dividenden boekjaar 2016-2017				-29 727	-29 727
- Kapitaalverhoging					0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10 833	20 462			31 294
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie			1 095		1 095
- Kosten van kapitaalverhoging	-229				-229
- Overige			21		21
- Globaal resultaat 31/03/2018			5 364	45 637	51 001
Balans volgens IFRS op 31 maart 2018	208 239	177 991	132 211	45 637	564 077

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2016	443	96 955	11 934	-19 887	-5 556	-17 573	26 147	92 461
- Nettoresultaatverwerking 2016-2017								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		8 538				-5 006		3 532
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							4 000	4 000
- Reclassificatie tussen reserves	-942	-103	1 045					0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie	627	-8 435					12 437	4 629
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige								0
- Globaal resultaat 31/03/2017				-3 112	1 525	8 327		6 740
Balans volgens IFRS op 31 maart 2017	129	96 955	12 979	-22 999	-4 031	-14 252	42 584	111 363
- Nettoresultaatverwerking 2017-2018								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		7 493						7 493
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-869		-869
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							7 744	7 744
- Reclassificatie tussen reserves	-129	-1 522	1 651					0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie		549		-925			1 472	1 096
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige				447			-426	21
- Globaal resultaat 31/03/2018					1 232	4 131		5 363
Balans volgens IFRS op 31 maart 2018	0	103 475	14 630	-23 477	-2 799	-10 990	51 374	132 211

12. STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING

Statutaire resultaatverwerking (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Nettoresultaat	45 637	44 096
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves		
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ²⁰		
Boekjaar	2 184	-10 446
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	369	0
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-101	869
- Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	0	2 952
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie	1 472	12 437
Vergoeding van het kapitaal	40 995	29 727
Vergoeding van het kapitaal - andere		
Over te dragen resultaat	8 197	20 181

20 Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% worden aangehouden door Retail Estates nv werd als volgt verwerkt in de jaarrekening van de vennootschap:

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat van de dochters wordterd toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de vennootschap;
- De variatie in de reële waarde van het vastgoed van de dochters wordterd toegewezen aan het portefeuilleresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen voor het volledige boekjaar worden gebruikt voor uitkering als dividend.

13. VERKLARING
VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De raad van bestuur van Retail Estates nv draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen.

De raad van bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is in het hoofdstuk “beheersverslag”, verklaart dat naar zijn beste weten:

- dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en desgevallend de belangrijkste transacties die zich in het boekjaar hebben voorgedaan met verbonden partijen en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten;
- dit verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring in dit jaarverslag op significante wijze zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en die het onderwerp waren van een volledig nazicht door de commissaris-revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Retail Estates nv en van de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen. Het beheersverslag bevat bovendien de verwachtingen voor het resultaat van het volgende jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt. Deze verklaring werd toegevoegd aan het jaarverslag op basis van artikel 12, § 2, 3° van het KB van 14 november 2007.





PERMANENT DOCUMENT

O1	ALGEMENE INLICHTINGEN	184
O2	STATUTEN	186



1. ALGEMENE INLICHTINGEN

IDENTIFICATIE

NAAM

Retail Estates nv – Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Industrielaan 6, 1740 Ternat. Conform artikel 2 van de statuten mag de zetel van de vennootschap zonder statutenwijziging overgebracht worden naar iedere andere plaats in België bij besluit van de raad van bestuur.

ONDERNEMINGSNUMMER

De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0434.797.847.

RECHTSVORM, OPRICHTING, BEKENDMAKING

De naamloze vennootschap “Retail Estates – Vastgoedbevak naar Belgisch recht” (huidig “Openbare GVV naar Belgisch recht”) werd opgericht bij akte verleden voor notaris Urbain Drieskens te Houthalen op 12 juli 1988, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daarna, onder nummer 880729-313.

De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd bij proces-verbaal opgesteld door notaris Tim Carnewal, geassocieerd notaris te Brussel, op 27 april 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2018 daarna, onder nummer 18074711.

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig artikel 439 van het Wetboek van Vennootschappen.

DUUR

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

MAATSCHAPPELIJK DOEL

We verwijzen naar artikel 3 uit de statuten, zoals vermeld onder punt “2 Statuten” van het permanent document van dit jaarverslag.

BOEKJAAR

Het boekjaar begint op 1 april en eindigt op 31 maart van elk jaar. Het eerste boekjaar als vastgoedbevak (huidig “GVV”) liep van 1 april 1998 tot en met 31 maart 1999.

INZAGE DOCUMENTEN

De niet-geconsolideerde en de geconsolideerde jaarrekeningen, statuten, jaarverslagen en andere informatie die ten behoeve van de aandeelhouders publiek worden gemaakt, kunnen kosteloos op de zetel van de vennootschap verkregen worden. De niet-geconsolideerde en de geconsolideerde jaarrekeningen en de bijkomende verslagen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De statuten kunnen worden verkregen bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, evenals op de website www.retailstates.com.

De oproepingen tot de algemene vergaderingen verschijnen in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in De Standaard. De oproepingen evenals alle relevante documenten zijn simultaan beschikbaar op de

website www.retailstates.com : Investor Relations > Agenda van de aandeelhouder > (Buitengewone) algemene vergadering.

Alle persberichten en andere financiële informatie die Retail Estates nv bekendmaakt, kunnen eveneens op de website geraadpleegd worden.

De jaarverslagen van de vennootschap worden verzonden naar de houders van aandelen op naam, de andere effectenhouders die de formaliteiten, voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, hebben vervuld en naar de personen die erom vragen. Zij kunnen eveneens op de zetel van de vennootschap bekomen worden.

WETTELIJK KADER

GEREGLEMENTEERDE

VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Het GVV-stelsel werd geregeld door het K.B. van 13 juli 2014 en de Wet van 12 mei 2014, voor het laatst gewijzigd bij de wet van 22 oktober 2017.

Het concept van een gereglementeerde vastgoedvennootschap steunt op dat van de Real Estate Investment Trusts (USA – “REITs”).

De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekerde, terwijl de belegger een hele reeks voordelen genoot. De GVV staat onder de controle van de FSMA en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een

- commanditaire vennootschap op aandelen met een minimumkapitaal van 1.200.000 EUR;
- een schuldenlast beperkt tot 65%;
- een boeking van de portefeuille tegen fair value (reële waarde) zonder de mogelijkheid van afschrijvingen;
- een jaarlijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, welke op het einde van de eerste drie kwartalen van het boekjaar geactualiseerd wordt;
- de verplichting minimum 80% van haar courant resultaat uit te keren als dividend;
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één vastgoedcomplex;
- een nagenoeg volledige vrijstelling van vennootschapsbelasting;
- een roerende voorheffing (die thans 30% bedraagt) af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend. Deze heeft een bevrijdend karakter in de mate dat het natuurlijke personen betreft welke de aandelen verworven hebben in het kader van het beheer van hun privaat patrimonium;
- beursnotering;
- een activiteit beperkt tot vastgoedbeleggingen, bijkomstig kan de GVV activa plaatsen in effecten;
- de mogelijkheid om toelating te vragen om filialen van de GVV het statuut van institutionele GVV te geven.

De bedoeling van al deze regels is het risico te beperken. Vennootschappen die fusioneren met een GVV zijn onderworpen aan een belasting van 16,995% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves, de zogenaamde ‘exit tax’, te verhogen met de opcentiemen van het gangbare tarief.

2. STATUTEN

VORM – NAAM – ZETEL – DOEL – DUUR

ARTIKEL 1: VORM EN NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht en draagt de naam “Retail Estates”. Deze naam wordt onmiddellijk gevolgd door, en alle stukken die van de vennootschap uitgaan bevatten, de vermelding “Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “Openbare GVV naar Belgisch recht” of “OGVV naar Belgisch recht”.

De vennootschap trekt haar financiële middelen in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen. De aandelen van de vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, hierna “openbare GVV” of “OGVV” genoemd.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”) en het Koninklijk

Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het “GVV-KB”) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna gezamenlijk aangeduid als de “GVV-wetgeving”).

ARTIKEL 2: ZETEL

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Industrielaan 6, 1740 Ternat.

Deze mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de raad van bestuur, mits inachtneming van de taalwetgeving terzake, zonder dat hiervoor een statutenwijziging is vereist.

De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en dochtervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

ARTIKEL 3: MAATSCHAPPELIJK DOEL

De vennootschap heeft als uitsluitend doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

- i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
- v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als

- de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de “Real Estate Investment Trusts” (verkort “REIT’s”) genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006;
- xi. alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen kan de vennootschap met

name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de inrichting, de verhuur, de onderverhuring, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap kan door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid te zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, met een gelijkaardig of aanvullend doel (met inbegrip van een deelneming in een dochtervennootschap ten opzichte waarvan een controlebevoegdheid bestaat die dienstverlening verschaft aan de huurders van de gebouwen van de vennootschap en/of van haar dochtervennootschappen) of dat van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen

stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag hypotheken of andere zekerheden verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming, binnen de perken van de GVV-wetgeving.

In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap kan niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie.

Zij kan tevens verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, op voorwaarde dat deze enkel dienen om het rente- en wisselkoersrisico te dekken.

De vennootschap en haar dochtervennootschappen mogen één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven, met of zonder koopoptie. Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behalve indien die

onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dat geval kan de activiteit in hoofdde worden uitgeoefend).

In het algemeen wordt de vennootschap geacht het geheel van haar activiteiten en transacties te verrichten in overeenstemming met de regels en binnen de grenzen voorgeschreven door de GVV-wetgeving en iedere andere toepasselijke wetgeving.

ARTIKEL 4: VERBODSBEPALINGEN
De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.

Het is de vennootschap verboden:

1. deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
2. financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht; en
3. financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

ARTIKEL 5: DUUR
De vennootschap is van onbeperkte duur.

KAPITAAL – AANDELEN
ARTIKEL 6: KAPITAAL
6.1. Maatschappelijk kapitaal
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt tweehonderdzesenvijftig miljoen tweehonderdvijventwintigduizend tweehonderdachtenzeventig euro achtennegentig cent (€ 256.225.278,98)

Het is vertegenwoordigd door elf miljoen driehonderdzevenentachtigduizend vijfhonderddrieënnegentig (11.387.593)) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig volstort.

6.2. Toegestaan kapitaal
De raad van bestuur is bevoegd om het geplaatst kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van honderdvierenzestig miljoen zevenendertigduizend zevenentachtig euro vierenzeventig cent (164.037.087,74 EUR).

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur bepaalt de prijs, de uitgiftepremie

en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering hierover zelf beslist.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de raad van bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Verder is de raad van bestuur gemachtigd door de algemene vergadering om andere effecten uit te geven, waaronder maar niet beperkt tot, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld), warrants, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of liquidatievoorrecht.

Het is de raad van bestuur verder toegestaan om het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van Vennootschappen aan de aandeelhouders, te beperken of uit te sluiten zelfs ten gunste van één of meerdere bepaalde personen die geen personeelsleden zijn van de vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen mits aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden opgelegd door de GVV-wetgeving en artikel 6.4 van de statuten.

Dat recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld in het kader van

de uitkering van een keuzedividend onder de voorwaarden voorzien door artikel 6.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving en artikel 6.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Onverminderd de machtiging verleend aan de raad van bestuur overeenkomstig de vorige alinea's, is de raad van bestuur gemachtigd het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013. In voorkomend geval dient de raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de GVV-wetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea.

Indien de raad van bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot

kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, “uitgiftepremie” genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeboekt worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

6.3. Verwerving, vervreemding en in pand nemen van eigen aandelen
De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of wedervervreemden onder de voorwaarden voorzien door de wet.

De raad van bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

De raad van bestuur is gemachtigd voor rekening van de vennootschap om voor een periode van vijf (5)

jaar na de buitengewone algemene vergadering van 24 oktober 2014, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) zonder dat de vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.

Deze voorwaarden en grenzen gelden eveneens voor de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook op deze verworven door personen die optreden in naam maar voor rekening van de dochtervennootschap.

6.4. Kapitaalverhoging
Iedere kapitaalverhoging moet worden verricht in overeenstemming met de artikelen 581 tot en met 609 van het Wetboek van Vennootschappen evenals de GVV-wetgeving.

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de raad van bestuur binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden

rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, beslist door de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden opgelegd door de GVV-wetgeving:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op uitgiften van aandelen, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld) en warrants, maar moet niet worden toegekend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels voorgeschreven door artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Bovendien moeten de volgende voorwaarden overeenkomstig de GVV-wetgeving worden nageleefd bij de uitgifte van effecten tegen inbreng in natura:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt

- in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
3. behalve indien de uitgifteprijs of, in het in punt 6.6 hieronder bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meege-deeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverho-ging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden, en
 4. het onder 1^o bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Indien de algemene vergadering besluit om de betaling van een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de

statuten en met eerbieding van de procedure tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

6.5. Kapitaalvermindering
Een vermindering van het geplaatst kapitaal kan slechts plaatsvinden indien de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en indien de voorwaarden gesteld door het Wetboek van Vennootschappen worden geëerbiedigd.

6.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen
Overeenkomstig de GVV-wetgeving, zijn de bijkomende voorwaarden bij inbreng in natura zoals hierboven vermeld in artikel 6.4 mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

ARTIKEL 7: AARD VAN DE AANDELEN
De aandelen zijn op naam of in gedematerialiseerde vorm naar keuze van de aandeelhouders.

Iedere aandeelhouder kan op elk moment vragen dat zijn aandelen worden omgezet in een andere vorm.

De aandelen zullen steeds op naam zijn in de gevallen vereist door de wet.

Aan de raad van bestuur wordt de bevoegdheid verleend om, binnen de beperkingen opgelegd door de wet,

de modaliteiten vast te leggen voor de omwisseling van de vroegere effecten aan toonder in gedematerialiseerde effecten (en/of effecten op naam).

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit de inschrijving in het aandelenregister.

Het gedematerialiseerde effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereffeningsinstelling of bij een erkende rekeninghouder.

Alle aandelen zijn volledig volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

ARTIKEL 8: UITOEFENING VAN DE AAN DE AANDELEN VERBONDEN RECHTEN
De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten hebben met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

ARTIKEL 9: ANDERE EFFECTEN
De vennootschap is bevoegd om de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten uit te geven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de specifieke regels voorgeschreven door de GVV-wetgeving en de statuten.

ARTIKEL 10: NOTERING EN KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN
De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt overeenkomstig de GVV-wetgeving.

Iedere aandeelhouder is gehouden om kennis te geven aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van het houden van stemverlenende effecten, stemrechten of met stemrechtverlenende effecten gelijkgestelde financiële instrumenten overeenkomstig de bepalingen van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De quota waarvan de drempeloverschrijdingen verplichten tot kennisgeving voor de toepassing van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden vastgelegd op 3%, 5% en de veelvouden van 5%.

Behoudens de uitzonderingen vermeld in het Wetboek van Vennootschappen, kan op de algemene vergadering niemand deelnemen voor meer stemrechten dan diegene verbonden aan aandelen waarvoor hij minstens twintig (20) dagen vóór de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven van zijn bezit.

BESTUUR EN CONTROLE
ARTIKEL 11: SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR
De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. De raad van bestuur telt minstens drie bestuurders en maximaal twaalf bestuurders, al

dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval van een vacature in de raad van bestuur, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig de vacature op te vullen tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

ARTIKEL 12: VOORZITTERSCHAP EN VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR
De raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen.

De raad van bestuur wordt bijengeroepen door de voorzitter, twee bestuurders of de afgevaardigd bestuurder(s) telkens de belangen

van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste 24 uur vóór de vergadering per brief, fax of elektronische post verzonden.

In uitzonderlijke omstandigheden, wanneer de hierboven vermelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn. Indien noodzakelijk kan de oproeping telefonisch gebeuren ter aanvulling van de hierboven vermelde oproepingswijzen.

De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, indien deze afwezig is, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's. De persoon die de vergadering voorzit mag een secretaris, al dan niet bestuurder, aanduiden.

Iedere bestuurder kan per brief, per fax, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder mag slechts maximum drie collega's vertegenwoordigen.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was. In ieder geval, dient de regelmatigheid van de bijeenroeping niet te worden gerechtvaardigd

indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.

Vergaderingen van de raad van bestuur kunnen geldig worden gehouden bij wijze van video- of telefoonconferentie. In dergelijk geval wordt de vergadering geacht te zijn gehouden op de zetel van de vennootschap indien tenminste één bestuurder fysiek aanwezig was op de zetel van de vennootschap.

Bestuurders mogen de informatie waarover zij beschikken in hun hoedanigheid van bestuurder enkel gebruiken in het kader van hun mandaat.

ARTIKEL 13: BERAADSLAGING
Behalve in geval van overmacht, kan de raad van bestuur slechts geldig beraadslagen en besluiten indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Beraadslaging en stemming betreffen in principe enkel punten die in de dagorde zijn opgenomen, tenzij in uitzonderlijke gevallen.

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen,

kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Elk besluit van de raad wordt genomen met gewone meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorzit doorslaggevend.

Indien een bestuurder een belangenconflict heeft en derhalve niet deelneemt aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over een welbepaalde verrichting of beslissing, noch aan de stemming in dat verband, telt de stem van de voornoemde bestuurder niet mee voor het bepalen van het aanwezigheids- en meerderheidsquorum.

De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering voor dewelke ze zijn gegeven.

De afschriften of uittreksels van deze notulen, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met

het dagelijks bestuur, ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

ARTIKEL 14: VOORKOMING VAN BELANGEN-CONFLICTEN
De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de vennootschap of een dochtervennootschap, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de vennootschap, alsook dat die verrichting zich binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie situeert en wordt gesteld overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaandelijk de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) hierover in te lichten.

De verrichtingen vermeld in het eerste lid alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.

De voorafgaande bepalingen gelden niet voor verrichtingen die buiten het toepassingsgebied vallen van de belangenconflictprocedure voorzien door de GVV-wetgeving.

Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

ARTIKEL 15: BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR
De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de statuten of de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag. De raad stelt de deskundige(n) aan overeenkomstig de GVV-wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

De raad van bestuur kan de vergoeding vaststellen van iedere lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend overeenkomstig de GVV-wetgeving.

ARTIKEL 16: VERGOEDINGEN VAN DE BESTUURDERS
De bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht en op voorwaarde dat deze kosten op voorhand werden besproken en aanvaard door de voorzitter van de raad van bestuur.

Bovendien kan in overeenstemming met de GVV-wetgeving de vergoeding van de bestuurders niet worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.

ARTIKEL 17: EFFECTIEVE LEIDING,
DAGELIJKS BESTUUR EN DELEGATIE VAN
BEVOEGDHEDEN

De effectieve leiding van de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan tenminste twee personen.

De personen belast met de effectieve leiding van de vennootschap moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, met dien verstande dat het dagelijks bestuur op een dergelijke wijze wordt georganiseerd dat in de schoot van de raad van bestuur minstens twee bestuurders op een collegiale wijze het dagelijks bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen.

De raad, evenals de gemachtigden voor het dagelijks bestuur binnen het kader van dit bestuur, kunnen aan een lasthebber, zelfs indien deze geen bestuurder is, het geheel of een gedeelte van zijn bevoegdheden voor bijzondere of bepaalde aangelegenheden opdragen in het kader van een specifiek mandaat.

De raad van bestuur kan in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meer adviserende comités oprichten. Hij omschrijft hun samenstelling en hun opdrachten.

ARTIKEL 18: DIRECTIECOMITÉ

Onverminderd artikel 17 inzake het dagelijks bestuur en de delegatie van bevoegdheden en binnen de grenzen van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, kan de raad van bestuur alle of een deel van zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité, samengesteld uit verschillende leden, al dan niet bestuurders, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op alle handelingen die op grond van andere bepalingen van de wet of de statuten aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op beslissingen of verrichtingen die aan artikel 524ter van het Wetboek van Vennootschappen onderworpen zijn, in welk geval de informatieprocedure voorzien door artikel 524ter, § 2 van toepassing zal zijn.

De raad van bestuur is belast met het toezicht op het directiecomité. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het directiecomité, de voorwaarden tot benoeming van haar leden, hun herroeping, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot lid van het directiecomité, dient zij een vaste vertegenwoordiger te benoemen overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen die de opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon zal uitvoeren.

ARTIKEL 19: VERTEGENWOORDIGING VAN
DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap wordt in al haar

handelingen, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur. Zij moeten ten aanzien van derden geen bewijs van een voorafgaand besluit van de raad van bestuur voorleggen.

De vennootschap is bovendien geldig verbonden door bijzondere lasthebbers handelend binnen het kader van hun opdracht.

De vennootschap kan in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de raad van bestuur.

ARTIKEL 20: CONTROLE

De vennootschap stelt één of meer commissarissen aan die de taken die hen worden toevertrouwd door het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-wetgeving uitoefenen.

De commissaris(sen) moet(en) een door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) erkende revisor(en) zijn.

ALGEMENE VERGADERINGEN VAN
AANDEELHOUDERS

ARTIKEL 21: VERGADERINGEN

Ieder jaar wordt de gewone algemene vergadering gehouden op, de voorlaatste maandag van de maand juli om tien uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de gewone algemene vergadering de volgende werkdag plaats om hetzelfde uur.

Een buitengewone of bijzondere algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten bijeengeroepen worden telkens de aandeelhouders die samen één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen er om vragen.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze medegedeeld.

Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% bezitten van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap kunnen, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en binnen de perken hiervan, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit moeten uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag vóór de datum van de algemene vergadering door de vennootschap worden ontvangen. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen tijdens de vergadering of schriftelijk worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten,

voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden. Zodra de oproeping tot een algemene vergadering gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders schriftelijk vragen stellen, die tijdens de vergadering zullen worden beantwoord, op voorwaarde dat de vennootschap de schriftelijke vragen uiterlijk op de zesde dag vóór de vergadering heeft ontvangen.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hen) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

ARTIKEL 22: BIJEENROEPING

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 533 van het Wetboek van Vennootschappen moeten de oproepingen tot een algemene vergadering worden gedaan door middel van een aankondiging die tenminste 30 dagen vóór de vergadering wordt geplaatst in het Belgisch Staatsblad, in een nationaal verspreid blad (behoudens in de gevallen uitdrukkelijk voorzien door het Wetboek van Vennootschappen) en in media overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen. Ingeval een nieuwe oproeping nodig is en de datum van de tweede vergadering werd vermeld in de eerste oproeping, moet de aankondiging voor de tweede vergadering tenminste zeventien dagen voor de vergadering plaatsvinden.

Aan de houders van aandelen, obligaties of warrants op naam, aan de houders van certificaten op naam, die met medewerking van de vennootschap werden uitgegeven, aan de bestuurders en aan de commissarissen worden de oproepingen binnen bovenvermelde termijn voor de vergadering meegedeeld; deze mededeling geschiedt door middel van een gewone brief tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. Van de vervulling van deze formaliteit dient geen bewijs te worden voorgelegd.

De oproeping bevat de agenda van de vergadering met opgave van de te behandelen onderwerpen en voorstellen tot besluit, naast datum, uur en plaats van de vergadering en de andere informatie voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.

De vereiste stukken worden ter beschikking gesteld en een afschrift ervan wordt naar de rechthebbenden gezonden in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken van of de onregelmatigheid van de oproeping.

ARTIKEL 23: DEELNEMING AAN DE ALGEMENE VERGADERING

Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De houders van gedematerialiseerde aandelen die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen afgeleverd door de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

De neerlegging dient te geschieden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of bij de daartoe door haar aangestelde persoon aangeduid in de oproepingen, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering.

De houders van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de

algemene vergadering moeten kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, fax of elektronische post, te richten aan de zetel van de vennootschap, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering.

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst, met aanduiding van de naam, de voorna(a)m(en) en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen, te ondertekenen.

ARTIKEL 24: STEMMEN BIJ VOLMACHT

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder.

De aandeelhouder kan voor één welbepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanduiden als volmachthouder, behoudens afwijkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.

Elk verzoek tot verlening van een volmacht bevat, op straffe van nietigheid, tenminste de volgende vermeldingen: 1º de agenda, met opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit; 2º het verzoek om instructies voor de uitoefening van het stemrecht ten aanzien van de verschillende onderwerpen van de agenda; 3º de mededeling hoe de gemachtigde zijn stemrecht zal uitoefenen bij gebreke van instructies van de aandeelhouder.

De volmacht moet ondertekend zijn

door de aandeelhouder en moet uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering, worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of op de plaats aangeduid in de oproeping.

De mede-ëigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

ARTIKEL 25: STEMMING PER BRIEF

Mits toestemming van de raad van bestuur in de oproeping, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om per brief deel te nemen aan de stemming over de agendapunten door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld formulier.

Het formulier voor het stemmen op afstand bevat minstens de volgende vermeldingen: 1º de naam van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel; 2º het aantal stemmen dat de aandeelhouder tijdens de algemene vergadering wenst uit te brengen; 3º de vorm van de gehouden aandelen; 4º de agenda van de vergadering, inclusief de voorstellen tot besluit; 5º de termijn waarbinnen de vennootschap het formulier voor het stemmen op afstand dient te ontvangen en 6º de handtekening van de aandeelhouder. Dit formulier zal uitdrukkelijk vermelden dat het formulier ondertekend moet zijn door de aandeelhouder en uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden overgemaakt aan de vennootschap per aangetekende zending.

ARTIKEL 26: BUREAU

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan.

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter.

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, de secretaris, de stemopnemers, de aanwezige bestuurders en commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

ARTIKEL 27: AANTAL STEMMEN EN UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Elk aandeel geeft recht op één stem.

De houders van obligaties en warrants mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met een raadgevende stem.

ARTIKEL 28: BERAADSLAGING EN STEMMING

De algemene vergadering beraadslaagt en stemt op geldige wijze ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het maatschappelijk kapitaal, behoudens in de gevallen waarvoor het Wetboek van Vennootschappen

een aanwezigheidsquorum vereist.

De algemene vergadering kan niet stemmen over punten die niet in de agenda zijn opgenomen, tenzij alle aandeelhouders op de algemene vergadering persoonlijk aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda.

Behoudens andersluidende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld.

Besluiten met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening van de vennootschap en het verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris(en) worden genomen bij meerderheid van stemmen.

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over, onder andere:

- een wijziging aan de statuten,
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
- de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
- de ontbinding van de vennootschap,

moet tenminste de helft van de aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige

wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.

De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden slechts geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels van aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap in geval haar nettoactief ten gevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist.

ARTIKEL 29: NOTULEN

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

De afschriften of uittreksels in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter, de secretaris, stemopnemers of twee bestuurders ondertekend.

BOEKJAAR – JAARREKENING – DIVIDENDEN
ARTIKEL 30: BOEKJAAR EN JAARREKENING
Het boekjaar begint op één april en eindigt op één en dertig maart van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening. De raad van bestuur stelt tevens een verslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. Met het oog op de algemene vergadering, stelt de commissaris ook een omstandig schriftelijk verslag op. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld.

ARTIKEL 31: WINSTUITKERING
De vennootschap moet jaarlijks aan haar aandeelhouders, mits inachtneming van de beperkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimum bedrag is opgelegd door de GVV-wetgeving.

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om, met inachtneming van de relevante bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, op het resultaat van het boekjaar een interim-dividend uit te keren en de betalingsdatum ervan vast te stellen.

ARTIKEL 32: BETALING VAN DIVIDENDEN
De uitbetaling van dividenden waarvan de uitkering door de gewone algemene vergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de raad van bestuur.

Elke uitkering van dividenden of

interim-dividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

ARTIKEL 33: TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HET JAARLIJKS EN HALFJAARLIJKS VERSLAG
Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag, inclusief de statutaire en geconsolideerde jaar- en halfjaarlijkse rekening en het verslag van de commissaris, wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders overeenkomstig de wettelijke bepalingen toepasselijk op emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en de GVV-wetgeving.

Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag van de vennootschap wordt op de website van de vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders hebben het recht om zonder kosten een kopie van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag te verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

ONTBINDING – VEREFFENING
ARTIKEL 34: BENOEMING EN BEVOEGDHEID VAN DE VEREFFENAARS
In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door één of meerdere vereffenaar(s) benoemd door de algemene vergadering. De

vereffenaar(s) treden/treedt slechts in functie na bevestiging van hun/ zijn benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij gebreke van benoeming van (een) vereffenaar(s), worden de leden van de raad van bestuur als vereffenaars beschouwd ten aanzien van derden.

De vereffenaars vormen een college. Te dien einde beschikken/beschikt de vereffenaar(s) over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering.

De vereffenaar(s) zijn/is gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen telkens wanneer de aandeelhouders die één vijfde van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen het vragen.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaar(s).

De vereffening van de vennootschap geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 35: VERDELING
Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het nettoactief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestorte en nog niet-terugbetaalde bedrag van de aandelen terug te betalen.

Het eventueel overschot wordt in gelijke delen verdeeld onder al de aandelen.

ALGEMENE BEPALINGEN
ARTIKEL 36: KEUZE VAN WOONPLAATS
Iedere bestuurder, directeur en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt gedurende de uitoefening van zijn mandaat geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De houders van effecten op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht te wonen op hun laatst gekende woonplaats.

ARTIKEL 37: GEMEEN RECHT
De clauses van onderhavige statuten die strijdig zijn met enige dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen of de GVV-wetgeving worden als niet-geschreven geacht; de nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van onderhavige statuten zal geen impact hebben op de geldigheid van de andere artikelen.





DIVERSEN

O1	LEXICON - ALGEMEEN	202
O2	LEXICON - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	204

1. LEXICON - ALGEMEEN

AANSCHAFFINGSWAARDE

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

BAANWINKELS

Winkelpanden gegroepeerd langs de uitvalswegen van steden en gemeenten. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking en een in- en uitrit op de openbare weg.

BEL MID INDEX

Dit is sinds 1 maart 2005 een gewogen prijsindex van op Euronext genoteerde aandelen die rekening houdt met de respectieve beurskapitalisatie waarbij de gewichten worden bepaald door het free float percentage en de omloopsnelheid van de aandelen in de korf.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

BRUTODIVIDEND

Het brutodividend per aandeel is de operationele winst die uitgekeerd wordt.

BULLETLNING

Lening die in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

CONTRACTUELE HUREN

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31 maart 2018 vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

CORPORATE GOVERNANCE

Deugdelijk ondernemingsbeheer. De principes van het deugdelijke ondernemingsbeheer zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de FSMA en van Euronext. Ze behoren meer algemeen tot een strakke zakenethiek en vergen de naleving van de wet van 2 augustus 2002.

DIVIDENDRENDEMENT

De verhouding tussen het laatst uitgekeerde brutodividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

EXIT TAX

De exit tax is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting die toegepast wordt op het verschil tussen de reële waarde van het maatschappelijk vermogen van vennootschappen en de boekwaarde van haar vermogen op het ogenblik dat een vennootschap een erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap bekomt of met een gereguleerde vastgoedvennootschap fuseert.

FILIAALBEDRIJVEN

Dit zijn bedrijven met een centrale inkoopdienst en minstens vijf verschillende verkooppunten (grootwinkelbedrijven).

FREE FLOAT

Percentage van de aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters, aandeelhouders met een aandeelhoudersovereenkomst en aandeelhouders met een controlemeerderheid.

GEËFFECTISEERD VASTGOED

Dit is een alternatieve investeringsmogelijkheid in vastgoed waarbij de aandeelhouder of certificaathouder in plaats van zelf mee te investeren in de eigendom van een onroerend goed, (genoteerde) aandelen of vastgoedcertificaten verwerft van een vennootschap die een onroerend goed heeft verworven.

GESCHATTE INVESTERINGSWAARDE

De waarde van de vastgoedportefeuille inclusief kosten, registratierechten, honoraria en BTW, ieder kwartaal geschat door een onafhankelijke deskundige.

GESCHATTE LIQUIDATIEWAARDE

De waarde exclusief kosten, registratierechten, honoraria en recupereerbare BTW dat steunt op een scenario waarbij de gebouwen, gebouw per gebouw verkocht worden.

GVV-WETGEVING

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

IFRS-NORMEN

De International Financial Reporting Standards zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

De beursgenoteerde bedrijven zijn verplicht om vanaf het eerste boekjaar dat start na 1 januari 2005 hun geconsolideerde rekeningen op te stellen volgens deze standaarden.

INSTITUTIONELE BELEGGER

Onderneming die zich beroepsmatig bezighoudt met de belegging van middelen die haar door derden om uiteenlopende redenen zijn toevertrouwd. Voorbeelden: pensioenfondsen, beleggingsfondsen,...

"INTEREST RATE SWAP" (IRS)

Een Interest Rate Swap is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdsperiode intereststromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de intereststromen, het bedrag zelf wordt niet uitgewisseld. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen. In dit geval wordt een variabele rentevoet in een vaste rentevoet omgezet.

KOERS/WINST-VERHOUDING

Deze ratio (in het Engels price/earning-ratio P/E) wordt berekend door de koers van een aandeel te delen door de winst per aandeel. De ratio geeft

aan hoeveel keer men de winst moet betalen bij een bepaalde koers.

MARKTKAPITALISATIE

Dit is het totale aantal aandelen op afsluitingsdatum vermenigvuldigd met de slotkoers op afsluitingsdatum.

NETTOCASHFLOW

Operationele stroom, EPRA resultaat (aandeel van de groep) plus de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen, plus de gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de beleggingswaarde op het einde van het vorige boekjaar min de exit tax.

NETTODIVIDEND

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing.

NETTOWAARDE VAN EEN AANDEEL

NAV (Net Asset Value) of NAW (Nettoactiefwaarde): dit is het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

OLO

Overheidsobligatie die gebruikelijk wordt gelijkgesteld met een vrijwel risicoloze belegging en als dusdanig tevens gebruikt wordt om in vergelijking met genoteerde effecten de risicopremie te berekenen. De risicopremie is het bijkomend rendement dat de belegger verwacht voor het risicoprofiel van het bedrijf.

OMLOOPSNELHEID

Som van de maandelijks

verhandelde aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen over de laatste 12 maanden.

PAY-OUT RATIO

Pay-out ratio geeft aan hoeveel procent van de nettowinst wordt uitgekeerd als dividend aan de aandeelhouders. Men bekomt deze ratio door de uitgekeerde nettowinst te delen door de totale nettowinst.

REËLE WAARDE (FAIR VALUE)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

RETAILCLUSTER

Geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken.

RETAILPARK

Winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit.

RETURN

De totale return die het aandeel in de afgelopen 12 maanden heeft gerealiseerd of (laatste koers + bruto dividend)/koers vorig jaar.

SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (excl. voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen) gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdekkingsinstrumenten).

VASTGOEDCERTIFICAAT

Een vastgoedcertificaat is een effect dat de houder recht geeft op een evenredig gedeelte van de inkomsten uit een gebouw. Hij deelt tevens in de opbrengst als het gebouw in kwestie verkocht wordt.

2. LEXICON –
ALTERNATIEVE
PRESTATIEMAATSTAVEN

BEGRIPPENLIJST

OPERATIONELE MARGE

Definitie

Het ‘Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille’, gedeeld door het ‘Nettohuurresultaat’.

Doel

Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.

FINANCIEEL RESULTAAT (BUITEN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA).

Definitie

Het ‘Financieel resultaat’ waarvan de rubriek ‘Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva’ wordt afgetrokken.

Doel

Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Definitie

Het ‘Resultaat op de portefeuille’ omvat volgende elementen:
- ‘Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen’;
- ‘Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa’;
- ‘Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen’; en
- ‘Ander portefeuilleresultaat’.

Doel

Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verliezen op de portefeuille, in vergelijking met de meest recente waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

GEWOGEN GEMIDDELDE INTERESTKOST

Definitie

De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

Doel

Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.

NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (INVESTERINGSWAARDE) EXCLUSIEF DIVIDEND EXCLUSIEF DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Definitie

Het eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

Doel

Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS – aanpassingen corrigeert om de vergelijking met de beurskoers mogelijk te maken.

RECONCILIATITABELLEN

OPERATIONELE MARGE

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	66 234	57 584
Nettohuurresultaat (B)	77 848	66 024
Operationele marge (A/B)	85,08%	87,22%

FINANCIEEL RESULTAAT

(BUITEN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA)

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Financieel resultaat (A)	-17 268	-19 064
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	101	-869
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-17 369	-18 195

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	92	279
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	-2 505	13 754
Ander portefeuilleresultaat (D)	1 106	-144
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	-1 307	13 889

GEWOGEN GEMIDDELDE INTERESTKOST

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	16 583	17 404
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (B)	632 052	501 328
Gewogen gemiddelde interestkost (A/B)	2,62%	3,42%

NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (INVESTERINGSWAARDE) EXCLUSIEF DIVIDEND EXCLUSIEF DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (A)	568 332	514 970
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-44 780	-26 703
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-13 688	-19 153
Vooropgesteld brutodividend (D)	40 995	29 727
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	9 489 661	9 008 208
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	61,73	58,96

INLICHTINGENFICHE

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (“GJV”) naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 (0)2 568 10 20
Fax:	+32 (0)2 581 09 42
E-mail:	info@retailestates.com
Website:	www.retailestates.com
RPR:	Brussel
BTW:	BE 0434.797.847
Ondernemingsnummer:	0434.797.847
Oprichtingsdatum:	12 juli 1988
Erkenning vastgoedbevak:	27 maart 1998 (t.e.m. 23 oktober 2014)
Erkenning GJV:	24 oktober 2014
Duur:	Onbepaalde duur
Management:	Intern
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren bcvba – Woluwegarden-Woluwedael 18 te 1932 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 27.04.2018:	256.225.278,98 EUR
Aantal aandelen per 27.04.2018:	11.387.593
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille per 31.03.2018:	Investeringswaarde 1.392,43mio EUR - reële waarde 1.349,37 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten “Immobilière Distri-Land nv”)
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim
Aantal panden per 31.03.2018:	817
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en De Groof Petercam

BESCHIKBAARHEID VAN HET JAARVERSLAG

Dit jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands, het Frans en het Engels.

Dit jaarverslag is opgesteld in het Nederlands. Retail Estates nv heeft de vertaling en de overeenstemming tussen de officiële Nederlandse versie en de Franstalige en Engelstalige versie gevaldieerd en is ook verantwoordelijk voor de vertalingen. In geval van contradictie tussen de Nederlandse en de Franstalige of Engelstalige versie, primeert de Nederlandse versie. Verder is er, louter ter informatie, via de website van Retail Estates nv (www.retailestates.com) een elektronische versie van dit jaarverslag beschikbaar. De overige informatie op de website van Retail Estates nv maakt geen deel uit van dit jaarverslag.



